

**LE DROIT CIVIL
EXPLIQUÉ
SUIVANT L'ORDRE
DU CODE PAR
TROPLONG: DE...**

Raymond Théodore Troplong



7. 2. 123

7 7 2. 123

TROPLONG.

DE L'ÉCHANGE ET DU LOUAGE.

*Les formalités voulues par la loi, pour assurer la propriété de cet ouvrage,
ont été remplies.*

LE
DROIT CIVIL
EXPLIQUÉ

SUIVANT L'ORDRE DES ARTICLES DU CODE.

DE
L'ÉCHANGE ET DU LOUAGE

COMMENTAIRE DES TITRES VII ET VIII DU LIVRE III
DU CODE CIVIL;

par **M. Troplong,**

CONSEILLER A LA COUR DE CASSATION, CHEF-LIEU DE L'ORDRE NUTEL
DE LA SECONDE ADOPTION.

Ouvrage qui fait suite à celui de M. Toullier.

HAUT DANS LEQUEL ON A ADOPTÉ LA FORME PAR ÉCHANGES DE COMMENTAIRES.

ÉDITION

mise en rapport avec la jurisprudence et la législation de la Belgique
et renvoyant aux Erreurs de droit publiées dans ce royaume.

BRUXELLES.
MELINE, CANS ET COMPAGNIE.

LIVRAISON, IMMEDIATE ET TOUTE.

1841

guère, d'une manière saillante, que comme moyen d'assouplir dans une certaine mesure le régime inerte du régime dotal, ce dernier débris des systèmes avariés qui placent la prospérité de la famille dans l'immobilité de la propriété; tandis qu'elle réside plus véritablement dans la combinaison qui, associant les époux dans une collaboration commune, accroît l'affection conjugale par l'identité des intérêts, stimule de part et d'autre le dévouement, l'économie, l'amour du travail; virtues fécondes dont les fruits profitent à la femme aussi bien qu'au mari; mobiles plus sûrs et plus sûrs que tous les frayeurs du régime dotal, pour faire progresser les familles, pour les faire monter de la gêne jusqu'à l'aisance et de l'aisance jusqu'à la richesse.

La transmission l'échange employé pour échapper au droit sévèrement sur les mutations, ainsi qu'au régime des terres que l'esprit féodal apportait au mariage de la propriété féodale. Voici ce que je lis dans le commentaire de la coutume de Troyes (1) : « N. de Montloulon, garde des sceaux, a dit à celui qui lui offrait de rendre une maison, « qu'il ne voulait point rebâtir de lui, d'autant que « quelques hyages la pourraient rebâtir, mais « qu'il avait des rentes constituées, auxquelles il « lui bailleait par échange et s'obligeait que tôt « après elles seraient rachetées. Peu de temps après « l'un des lignagers intenta action de retrait, et « dit que s'est vaine rente déguisée sous nom d'é- « change, même que les rentes avaient été assai- « gnées, M. de Montloulon dit, au contraire, « qu'il n'en avait rien fait que de bonne foi, lui ayant « été permis de rechercher les moyens, afin que « la maison ne fût évincée et sur lesquelles con- « tations le parlement debonna le lignager du re- « trait. »

Hors de là, l'échange reste obscur et inaperçu dans le vaste mouvement qui tirait en éveil l'activité de notre nation.

J'en puis dire autant du temps où nous vivons. Dans cette œuvre incessante qui fait avancer le progrès depuis le sommet jusqu'au arriéré du corps social, quelle est la part de l'échange? Je parle toujours des rapports internes : elle est presque nulle ; rarement l'échange vient se mêler aux mutations devenues si fréquentes de nos jours. Il faut des circonstances toutes particulières, des raisons exceptionnelles de convenance privée pour y avoir recours.

Et cependant ne nous hâtons pas de le déclarer impuissant ; il pourrait ne pas être inutile à notre

agriculture, si des mains intelligentes voulaient l'employer à guérir l'âme du sol stérile. En effet, une grande partie de notre sol est morcelée par petites parcelles ; la propriété en est éparpillée çà et là, comme si elle n'était qu'un vent, et toutes ces fractions amarrées les unes dans les autres, tantôt inbordables et presque inexploitées à raison de l'absence des chemins et des difficultés qui en résultent entre voisins. C'est ce qui faisait dire à M. François de Nanclerens :

« Avec les traités héréditaires, émaillés, sans aban-
« dons pour arriver au labourer qui les conti-
« nue, l'agriculture souffre en outre par les
« entraves que la parcellaire et la vaine pâture multi-
« plient autour d'elle, ne peut pas plus grandir
« qu'un puits qu'on garrallait au baccu ar-
« des liens de la loi. » Quel serait donc le moyen de
« faire disparaître cet écheveau qui est la décadence
« de notre agriculture? Non pas que je veuille at-
« tacher par là le divroge de la propriété et sa réparti-
« tion dans les mains du plus grand nombre ; loin
« de moi toute parole d'improbation pour un état
« de choses où la France trouve son point de repère,
« et qui après l'avoir sauvée d'une révolution en 1830,
« la préservera, l'espace, de nous elles crises dans
« l'avenir. Ce que je déplore est tout différent, et il
« ne faut pas confondre la division de la propriété
« avec le morcellement et les hachures du sol. Que
« les trop grands domaines, qui de tout temps, ont
« été le lieu des empires, aient été coupés en frac-
« tions d'une certaine contenance, soit par suite de
« la décadence qui froisse toutes choses, soit par
« le marché incessant de notre loi sur les par-
« tages des successions, soit enfin par la spéculation
« qui a fait des biens-fonds un objet de commerce ;
« que cette division ait mis ces nombreux fragments
« à la portée de la classe moyenne et des culti-
« vateurs, qui sont venus y recueillir le fruit de leur la-
« beur et de leurs épargnes, s'est un excellent ré-
« sultat ; il faut y applaudir, et pour mon compte,
« j'y vois un de nos grands progrès qui influent sur
« la destinée d'un empire ; car tant un élément de
« notre civilisation a été rétrempé. La banqueroute,
« fraudes, au-delà des limites d'entrefer, ne s'est pas
« contentée d'élever sa tête jusqu'aux régions supé-
« rieures de la société ; elle a prolongé ses ramifications
« dans les rangs inférieurs de la population ; là,
« elle s'est ramifiée d'hommes laborieux, industrieux,
« cultivant pour leur propre compte, et trou-
« vant dans le travail de leurs mains une honnête
« indépendance. Or, c'est le principe diviseur des ter-
« res qui a fécondé cette extension de la bourgeoisie,
« et l'État y a gagné prodigieusement ; car un large
« support lui a été donné, qui a pris sa base, non
« dans des idées mobiles et des intérêts précaires,

(1) Legend, sur Troyes, p. 173, n° 6.

régénérées le principe aristocratique par la ségrégation des grandes propriétés. Oh! vous concevez que la Chambre des députés ne pouvait rester froide devant cette formidable accusation! Il est vrai que cette pauvre loi de 1824, qui ne se croyait pas si méchante, aurait pu tout aussi bien être présentée et aurait été très-certainement soutenue par un aristocrate de la façon de M. François de Neufchâteau, dans les idées agronomiques auquel elle tenait complètement. Mais n'importe! le mot fatal avait été prononcé, et la loi ne résistait pas! Ai-je donc si grand tort de redouter que des susceptibilités jalouses ne viennent s'ajouter à l'anthropie trop maladroite des intérêts agricoles, pour entraver longtemps encore les ennemis des parcelles, réclamées pas les agronomes intelligents de tous les partis (1)?

Passons maintenant au *Louage*. L'histoire philosophique de ce contrat nous occupera plus longtemps. Il offre au juriste qui veut pénétrer dans le fond des choses un sujet intéressant et étendu. Il est, dans nos sociétés modernes, un des contrats qui exerce le plus d'influence sur la prospérité publique; il associe nos jouissances de la propriété avec ceux qui ne sont pas propriétaires; il est le nœud de l'agriculture, cette mère nourricière des États, à qui il donne des efforts laborieux et intéressés à ses progrès. Tout à l'heure il recense cette milice industrielle qui féconde nos champs, ou alimente et s'achève à pacifier cette immense et frémissante armée qui prête ses bras à l'industrie manufacturière. Il y a, dans des pays voisins l'un de l'autre, des grandes questions sociales qui viennent aboutir au contrat de louage, la question des salaires en France, celle de la décadence croissante des petits fermiers en Angleterre (2).

Je disais tout à l'heure qu'à mesure qu'on s'éloigne des ténèbres de la barbarie, l'échange est éclipsé par d'autres contrats plus importants. Ici c'est tout le contraire. Le louage aura le soleil de la civilisation; il se développe et grandit sous son influence, tandis que la nuit des temps barbares le sapient. Si vous descendez au degré le plus bas de la civilisation, vous ne lui voyez jouer presque aucun rôle dans la vie civile. Quand les choses sont rares et petites, quand les maisons sont tellement réduites, qu'elles suffisent à peine pour loger la famille, et que d'ailleurs la population, dominée

pas ses habitudes casanières, ne voyage pas au loin, il y a tout à la fois peu de locataires et peu de place pour les locataires; alors le bail à loyer ne saurait donc être un moyen large et général d'utiliser les édifices urbains (3). Chacun, d'ailleurs, a l'amour-propre d'avoir la propriété de son manoir; le toit héréditaire, tout chef qu'il peut être, communique à celui qui l'habite une sorte de relief et d'honneur! Peu importe la misère de ces demeures sales, humides, où le jour a peine à pénétrer, où la poitrine respire avec effort! Les repaires qui semblent faits exprès pour héberger la peste, la lèpre, et tous les fléaux contagieux, peu importe! dis-je. L'homme s'y complait, parce qu'il se dit, dans son orgueil: J'ai ma propriété. Au contraire, celui qui ne tient pas de ses péchés ou de son travail un autre point de repos sa tête, celui qui sait bien de prendre chez autrui un logement à loyer, est placé, par l'opinion de ses concitoyens, dans une espèce d'infirmité et de dépendance. On se souvient encore quelques traces de ces préjugés dans le département de la Corse, où la simplicité des mœurs primitives a conservé plus qu'ailleurs sa physionomie originale et sa naïveté.

Vite nous apprend qu'au commencement les maisons de Rome étaient fort basses; elles n'avaient qu'un seul étage, et suffisaient néanmoins aux besoins d'un peuple simple et austère (4). Mais si l'état le gîte du locataire dans ces demeures exigées? On le chercherait vainement. Les distributions de terre à la plèbe (5), les assignations de certaines parties du territoire pour en faire des quartiers de Rome (6) semblent indiquer que chacun eut dans l'origine sa petite retraite et son asile. Ce n'est que beaucoup plus tard que, la population s'étant accrue, on éleva les maisons. Les riches logèrent alors les pauvres dans les débris d'étage, qu'on nommait *commodium*, et le profit qu'ils en tiraient s'appelait *commodatarius foras*.

Dans les campagnes, le bail à ferme n'est pas plus fréquent.

Les familles propriétaires, réduites à un pouvoir intérieur, mêlé d'origine patrilinéaire et de conquête, vivent isolées les unes des autres, sur des domaines qu'elles font valoir par des mains serviles, et dont elles consomment les fruits en nature. Un intendant, qui n'est que le premier esclave entre les esclaves, dirige les travaux, sur-

(1) Non qu'on ait vu ségrégation de la loi de 1824 est avec celle de M. Champagnier et Rigaud. On ne soupçonne pas de la ségrégation aristocratique. On peut voir ce qu'il en est de ce sujet dans les *Principes des droits d'usufruit* (t. III, p. 115). L'un des meilleurs livres de jurisprudence qui ait été publié depuis longtemps.

(2) Voyez le *Journal* du 18 octobre 1855, sur cet état de dé-

cadence dont je parle au § 10, p. vii.

(3) V. de Vico, op. cit. de M. Michard.

(4) Arch. lat. a.

(5) V. M. Niebuhr, t. II, p. 161.

(6) V. de Vico sur les Latins du domaine sur l'Archevêque (V. M. Niebuhr, loc. cit., p. 143).

ville les ouvriers et les cultivateurs, et se vouge au rex de l'autorité despotique que le rustre eresse sus lui. L'histoire des deux premières saccés dans moutre reregions en plrins vigues dans les rois royalte (1). Les uns vont résider tour à tous dans leurs divers domoires, rûn d'y vîrer, eux et leus cous, des pseudois agrientes dont le rommarre d'olera n'aurait pu laire de l'argret.

A ces époques, et dans tous les États où l'élément aristocratique predomine pluriement, la classe des fermiers n'a pas encore d'existence réelle. Pour qu'elle puisse compter dans le d'nombrément de la population comme l'élément sérieux de la puissance politique, il faut qu'il y ait un moyen d'hommes libres, errant rpris la première occupation du sol, trouvant les places prises pas les premiers arrivés, et leurerant à s'en créer une par leur travail et par une sorte de combinaison qui réussit à mettre leur industrie à la disposition du propriétaire, qui, de son côté, leur fournit la matière productive. Or, à l'époque dont nous parlons, époque appelée héroïque par Viso, il n'y a guère que des serfs et des serfs: la liberté a pour condition la propriété; tout chef de famille libre, indépendant, est nécessairement propriétaire; quiconque n'est pas propriétaire et esclava ou serf n'est pas libre.

Un progrès assez fréquent s'est cependant pas trompé rriter d'ériger des classes rustiques. Les grands propriétaires, embarrassés de l'immensité de leurs terres, et presque gênés de leurs immenses richesses, cherchent à les rendre plus productives en intéressant les familles à la culture du sol. De là des concessions de terres pour bâtir, défricher, labourer, moyennant certaines redevances annuelles. Nous avons non loin de nous un exemple vivant de cet état social dans les populations rirres, à Chique seigneurie, dit M. de Sismondi, se compose de deux parts: la terre du seigneur, qui est cultivée au moyen des corvées (2), et celle qu'il a partagée entre un grand nombre de familles de paysans, qui rhaque famille rulture d'après un rraix jours par semaine qui lui reste libre. En Rostir, la corvée des paysans a été généralement remplacée par une redevance en argent, nommé l'obole, qui, de sa nature, est supprimée toujours égale, mais que dans un pays sans liberté et sans garantie, le seigneur peut augmenter suivant son caprice (3). Nous verrons bientôt que notre population agricole est sortie d'une situation correspondante. Cette si-

tuation est le plus grand pas que la classe des paysans puisse faire lorsque l'élément démocratique n'a pas fait son apparition.

Mais aussitôt que l'assouplissement du principe aristocratique a permis à la classe des hommes libres de prendre rang dans l'État, le bail à ferme ou le colonat imposera d'ériger le moyen le plus général de mettre les terres en culture. A mesure que le serage s'efface, le bail à ferme rimpète sur les places qu'il laisse vacantes; car il est l'industrie du paysan, de même que le serage est la fabrication de l'industrie du seigneur. Peu à peu l'on voit s'élever de nombreuses familles de cultivateurs indépendants, qui tirent du milieu entre les grands propriétaires et les ouvriers prolétaires. Le fermier qui a longtemps travaillé, longtemps économisé, finit par acheter un champ; il prend place parmi les possesseurs du sol. Alors, si quelque grande cause politique n'y met pas obstacle, l'agriculture et la liberté se développent la main, et cette union fait surgir des rraillera de la terre, comme autrefois les dents du dragon, cette classe villageoise et prolétaire pour la propriété, et qui, plus que toute autre, est le bras d'un État puissant. Car c'est elle qui donne la paix trace le sillon universel, c'est elle qui, pendant la guerre, fournit à la patrie ses plus robustes et ses plus rraillants soldats.

La position dont je parle s'opère depuis longtemps en France, dans un silence qui tempe les étrangers peu instruits de nos moeurs. M. Jacob, chargé pas le parlement anglais de parcourir l'Europe pour y étudier l'état de l'agriculture, a prétendu que la France est au second degré de l'échelle agricole commençant par le bar. Ce jugement n'est pas d'un observateur; c'est celui d'un contempteur superficiel. M. Jacob n'a pu probablement dans nos villages, sans s'en rendre compte, dans les demeures rarrs échapper de nos paysans, que l'indigne de la misère. Il ne s'est pas que dans plusieurs de nos provinces une grande révolution se prépare au profit de ce cultivateur, qu'il croit si misère, parce qu'il est pau sans s'en rendre compte d'une rrrueuse ou commode; il ne s'est pas qu'un jour viendra où, sans ardeur et sans bruit, la propriété passera presque entièrement dans ses mains. Nous insistons plus tard sur cet inévitable résultat, qui nous paraît d'ériger à un haut degré l'attention des économistes. En attendant, nous laisserons l'Angleterre se vanter des progrès de son agriculture et du rraillable qui règne dans ses campagnes. Si fort agricole s'est rrit chez rir plus que chez nous, notre population agricole progresse chez nous bien plus que chez rir, et c'est là ce qui impose surtout à ceux qui l'ont rrecher hommes avant la chose. Nous

(1) V. le capit. de Villot et Carle.

(2) Qui consistait en quatre jours de travail par semaine.

(3) *Étude sur l'économie politique*, t. 1, p. 158.

n'avons pas oublié ces prétendues réformes agronomiques, par lesquelles la duchesse de Sutherland demanda quinze mille paysans, de sept cent quatre-vingt-quatorze mille acres de terre dont ils étaient en possession depuis un temps immémorial, les força à abandonner leurs antiques foyers et leurs villages, qui furent démolis et brûlés; le tort, afin de convertir leurs champs en pâturages plus productifs, et d'améliorer les races bovines et les laies des troupeaux (1). Est-ce là le sort qui attend le cultivateur français? est-il forcé dans sa détresse de s'enfuir doulossement?

*Not people fly, et de tels fuyons; aris;
Not people fly, et de tels fuyons; aris;*

Et puis, contra les merveilleux de l'agriculture anglaise n'imposant pas que beaucoup de grands seigneurs, chargés de dîtes, avec leurs nombreux fermiers, ne pressent horriblement leurs fermiers (2). Il y a d'ailleurs un fait officiel qui fait laire locala dantes; c'est le rapport de la commission parlementaire nommé pour rechercher les causes des maux de l'agriculture, rapport publié, en 1833, par les journaux anglais. Les dispositions reçues par les commissaires du parlement s'accordent à dire que depuis dix à douze ans le fermier anglais paye le fermage des terres, non sur les profits de son exploitation, mais sur son capital; qu'on considère, ceux qui ont en le plus de prévoyance émigrant en Amérique, tandis que ceux qui restent s'appauvrissent de plus en plus, et tombent dans le class des manouvriers ou disparaissent complètement (3). De là les plaintes incessantes des propriétaires et des fermiers anglais, leurs réclamaions importunes pour obtenir des monopoles et des lois protectrices, qui leur permettraient de soutenir la concurrence avec les blés étrangers; de là, les faillites de ces spéculateurs en agriculture qui auraient fait faire leurs fermes admirables de bretté; de là ces incendies de récoltes et de maisons rurales, indices trop réels du malheur des campagnons et d'une infortunée dégradation (4). Si tous ces faits sont exacts (et qui pourrait les révoquer en doute?), ce pourrait être un nouveau confirmation de ce mal profond du Pire, que le trop bon cultiver ruiner, et non parvienne être moins jaloux des beaux pâturages de l'Angleterre et de ses belles races d'animaux, et de ses fermes grandes comme le

département de la Seine, où un entrepreneur, qui ne cultive pas lui-même, remplace par des milliers d'étrangers le véritable fermier qui travaillait de ses mains, expulser l'homme comme un rouage inutile dans son mécanisme, s'attacha surtout à enlancer le petit propriétaire cultivateur, pour le remplacer, à défaut d'instruments mécaniques, par des journaliers étrangers et sans instruction. Tout cela peut être le beau idéal de l'art agricole. Quelques lards déjà bien opulents peuvent, par hasard, gagner un peu plus de revenu dans cette opération d'un sort contre une classe d'homme qu'on porchasse pour le faire descendre jusqu'au prolétariat. Pour moi, je préfère l'état plus modeste de nos champs. Là, du lais d'honneur ne rachet pas de profonds maux; là, l'amélioration croissante du sort de nos cultivateurs presage le progrès plus réel qui attend notre agriculture; elle tranquillise l'observateur sur l'avenir d'une population intrinsèque et chère à la patrie. C'est bien assez des maux que la classe ouvrière des villes aura tant en réserve. Quant à nos campagnes si dédaignées de nos voisins, nous pouvons vivre exemptes des intrigues qui préparent leur parlement.

L'Irlande, l'un de nos trois royaumes, offre à un plus haut degré l'exemple de ces maux malheureux dont je parle tant à l'heure, et qui compromettent l'union de la classe agricole. Dans ce pays cependant on trouver réunis par la nature tous les éléments de la prospérité sociale; un rare d'homme belle et vigoureux, une population féconde et douée des plus heureux instincts, une terre fertile et pittoresque, un climat favorable à la végétation et qui sonnet à peine les grèles, les sécheresses, les grèles, les inondations (5). Et pourtant l'infortune de ces rétrogrades est si grande qu'elle a été le cœur d'une douleur insigne, et l'on est tenté de désirer pour elle l'abolition de paysan russe! Le tableau en a été leur avec le chaire d'une âme généreuse et la vérité d'un profond observateur, par M. Grattan de Braumont, dans son beau livre de l'Irlande. Déjà un savant économiste, qui j'ai pu d'une fois cité, M. de Sismondi, avait sonde la profondeur de cette plir. Leurs récits continuent plusieurs traits qui se rattacher à notre sujet et qu'il faut rappeler.

Un lard d'Angleterre sait, par la tradition et par les romans de son intradant, qu'il est pro-

(1) Ce fait est lieu de 1815 à 1820; il fut suivi par d'autres seigneurs écossais. M. de Sismondi (loc. cit.) t. 2, p. 163 et 164, et t. 3, p. 163 et 164, et t. 3, p. 163 et 164, et t. 3, p. 163 et 164.

(2) M. de Sismondi, t. 2, p. 163.

(3) Sismondi en cite un à un article du *Monthly Review* de 1833.

(4) M. de Sismondi, t. 2, p. 163.

(5) M. de Sismondi, t. 2, p. 163.

prélatrice en Irlande d'une terre immense. Sans autresailles pour les colons qui l'exploitent, car ils n'ont ni la même origine ni la même religion que lui ; sans affection pour le domaine, car son révolutionnisme, d'un jour à l'autre, lui rendrait ce que la conquête lui a donné, il ne cherche qu'à retirer d'Irlande la plus forte somme de revenu, au risque d'épuiser la terre et de ruiner comme dont les mains la travaillent. Cette rente énorme, qu'on appelle *rack rent*, et qui mériterait ce nom affreux, car elle est, pour ainsi dire, arrachée par le tortore (1), n'arrive par directement du paysan au propriétaire. « Ce dernier, dit M. Gustave de Bernmondy, abandonne le loyer de son domaine à quelque traitant, moyennant un prix une fois payé, ou une somme annuelle, dont le chiffre est fixé à forfait. Cet entrepreneur, riche capitaliste, résident soit à Londres, soit à Dublin, ne leur pas une terre en Irlande pour en être le fermier. Mais il la prend à bail pour en faire la matière d'une spéculation, et, tout ruinée le marché commun, il s'aspire qu'à transmettre à un autre l'exploitation de cette terre, à la condition toutefois qu'un bénéfice lui soit ramené. Alors il a coutume de diviser le domaine en un certain nombre de lots de cent, cinq cents, mille acres, qu'il offre à des traitants secondaires, ou *middlers*. Quelquefois le propriétaire vendant fait lui-même cette division, qu'il livre alors directement aux spéculateurs subalternes. « Mais comment ces traitants de seconde ou de première main peuvent-ils voir les portions de terre qu'ils prennent à bail ? Chacun d'eux doit-il s'en aller sur sa poutre une grande ferme ? Si le faisait, il aurait à engager un capital considérable ; or, comme un traitant aura-t-il plus de foi dans la terre que le maître du sol lui-même ? Que fait-il donc ? Il ne s'agit, sur la terre qu'il a prise à loyer, ni grandes ni petites fermes ; il se borne, en général, à en défricher la surface. Ce travail étant fait, il subdivise son lot, et l'affirme au prix le plus élevé par petites parcelles de cinq, dix, vingt acres, à de pauvres agriculteurs du pays, les seuls qui prennent réellement la terre pour la cultiver.

« Mais comment tout ces petits agriculteurs peuvent-ils donc exploiter la terre qu'ils prennent à bail ? Le propriétaire ou le traitant ont-ils pris la soin de construire une habitation avec cuisine des petites parcelles qui leur ont été re-

« tribuées ? Non, sans doute. Car pour faire cette construction il aurait fallu des capitaux dont nul n'a voulu faire l'usage. La terre leur est donc livrée toute nue. Mais où se logent-ils ? Ils construisent eux-mêmes un mas informel de boue et de paille mêlés ensemble, qu'ils appellent leur cabane. Trouvent-ils du malin à leur disposition quelques instruments de culture ? Non, mais ils ont à s'en procurer comme ils peuvent (2). »

Ainsi, dans cette superposition de spéculations qui s'exploitent les uns sur les autres pour mieux s'exploiter, le pauvre colon est la bête de somme qui rapporte tout le poids. Comme les traitants ont racheté par avance le leur profit tant les bénéfices de la terre, il ne reste plus au travailleur que l'espérance de se tenir en équilibre sur la plus étroite limite qui sépare du déficit celui qui, après avoir relativement vécu, parvient à gagner-peine à joindre les deux bouts. Et encore, cette perspective, si triste qu'elle soit, est-elle la plus belle à laquelle puisse prétendre le cultivateur irlandais. Car presque toujours la déconfiture est au bout de son bail. Comment en arrive-t-il autrement ? Son fécage est exorbitant. Il est presque partout supérieur à ce que la terre peut produire (3), et ce n'est dans toute l'Irlande qu'on en fait mention contre ces superstitieux qui dégradent la culture jusqu'à la plus hideuse pauvreté. On a en comment il est logé. Cette misérable cabane en gâchis, il la partage avec son cochon, qui a bien le droit d'y être, dit-il, car c'est lui qui lui paye le rent (4). La nourriture des fermiers les plus heureux consiste en pommes de terre, lait de brebis, pain d'orge et beurre ; dans tout le pays de Wexford, ils ne mangent que du pain noir de terre auxquelles ils joignent quelquefois les restes de la salaison des porcs (5). Quand, après tant de privations, arrive le moment de payer le fermier, il faut que le colon demande pitié ; il lui est impossible de tenir sa promesse. Mais le créancier est impitoyable ; il doit payer lui-même un autre créancier d'Irlande sur lui et qui ne lui accordera pas de merci. Ou risse donc le porc qu'on gérait le colon et son misérable mobilier, puis le justice l'oblige à grande frais à déguerpir. Mais le lendemain, il repart et s'attire le désespoir à cette terre, sans laquelle il ne peut vivre avec sa femme manger et ses enfants déguenillés. Que faire alors pour vaincre cette obstination de la

(1) M. de Bernmondy, p. 233.

(2) T. I, p. 113.

(3) M. de Bernmondy, p. 233.

(4) M. de Bernmondy, p. 233.

(5) C'est ce que raconte le voyageur anglais, témoin oculaire, M. Tebb, dont la relation est en partie traduite par M. de Bernmondy, p. 234.

frim? Le maître lait démolir sa cabane et la laisser au ri sans asile. Mrie malheure à ee ciehe trop atterhé à bre droits! Lazaro se revolto et demande à l'assassin la vengeance de ee *monum jure* subissant à la fois et les préceptes de la loi écrite et les rancrils de cette religion qu'il reproche à son oppresseur de ne par connaître... Bientôt Lazaro est condamné. On l'entend crins doit avoir en réponse. Cependant on ne tard pas à apprendre que les trémour qui ont osé parler, ont reçu la mort. On informe, on poursuit; pendant ee temps-là, le fils, le frère, le frère du dénoarist ont tombent virtémur d'un nouveau forait. Enfin tene ceux qui souffrent s'arrivent et s'insurgent. Ils répandent au lau la terreur, la mort, l'incendie. L'Angleterre s'irrit; elle prodigue les lois d'irreption et les tigueurs, et parvient à comprimer un instant la révolta de ee nouveaux barbares. Mais l'orage gronde sans cesse, et le volent au relent ses flammes qui pout le monte plus terribles chaque temps après. Ainsi donc voilà dour qu'il extrême se met le contrat de louage des terres dans ce pays désolé! La fin de l'urion du larteur c'est la ruine du preneur; l'irreption du preneur, c'est l'horreur du locatant!

Quand le voyageur étaint demande au leemier irlandais comment il se fait qu'il accepter sciemment des conditions qui le conduiront à la ruine, il répond : Qu'aveis-je pu faire ? comment aurais-je pu vivre (1)? Cette réponse est le secret d'une situation à laquelle concourent à la fois les mœurs de l'Irlande et l'égout de ses aristocrates. Dans ce pays, en effet, ce n'est pas comme en Angleterre, où la classe privilégiée se d'emparee de l'immense en compensation de l'occupation du sol par la noblesse. L'Irlande même et ur peétique en général d'autre industrie que la culture des terres; la masse de la population, ur lue des emplois et des professions libérales autreque la médecine, trop pauvre pour se livrer au commerce, que l'état politique du pays ruivromer, du éraie, de mille entraves (2), est voué par nécessité autre que par son penchant naturel et par ses habitudes, au travail des champs. Mais le rôle lui appartient pas; c'est l'aristocratie qui le possède, en vertu de la grande confiscation opérée par Cromwell, à la suite de la rébellion de l'Irlande, restée catholique, contre l'Angleterre, devenue protestante; confiscation qui ur porta pas seulement eue les domaines des seigneurs innégés, mais qui affeeta euee les possessions perpétuelles que la féodalité avait concédées aux vassaux.

Les vassaux, en effet, non contents de dépendre les grands seigneurs, éhngèrent aussi les trouver des vilains, et les rendrent peccer au profit des nouveaux propriétaires anglis et protestants, qui prirent la place des propriétaires urbanes. Ainsi dour, le paysan irlandais est entièrement orlu de la propriété, et cependant il faut qu'il travaille la terre, ou bien qu'il mendie, ou qu'il meure de faim. Mais comment trouver une place à occuper sur ce sol, couvert de myriades de familles prolétaires et chargé d'une population ruiberrée, que la misère semble fronder ? C'est de teur l'avidité du propriétaire et de ses traitants par l'appât d'un fermage plus élevé ; c'est d'enrir une concurrence effrénée, qui donne l'erra du sol à ceux qui méritent la misère la plus forte. Il est vrai que le forait éeuee probablement le trémour qui aura voulu le porter. Mais qu'importe! il aura vécu une année, et puis il vrrr ee qu'il fait frim pour gagnée du temps.

Ce système de folle ruichère, quelque déplorable qu'il soit, n'est par nouveau dans l'histoire du bail; il existait dans les vices possessions de la compagnie anglaise des Indes. On sait que dans l'empire indo-britannique, comme dans toute l'Asie, la terre appartient au souverain, qui est censé l'avoir concéder moyennant une redevance qui forme l'impôt. Le premier possesseur, ne voulant ou ne pouvant pas cultiver par lui-même, sous-loue par petit lots à des preneurs qui eux-mêmes sous-afferment assez souvent. On comprend qu'à chaque des degrés de cette hiérarchie d'engagements, chaque rédant ne manque de faire sa part aussi bonne que possible; de sorte que lorsque la bel euee au cultivateur, il ne reste plus qu'une se part que des travaux à faire sans bénéfices à raporter. Le paysan, ou ryot, placé sous ce triple étage de spéculation, n'est là que pour payer (quand il peut payer) tout le fœta de la spéculation. C'est ro vain qu'un heureux rival rend la vie de l'homme faele, et que la terre prodigue à pleure mair ses plus riches dour ! Le ryot, raté pour par un labeur infatigable, souffre comme le paysan irlandais, et pas les mêmes rans : peee la cupidité d'un innuillée de cultivateurs effrénés, qui ne dépentent la coin de sol qui recevra une misérable cabane et leur chétier industrie; pas une conséquence dérangée, qui force la tenail à se réduire à l'obole (3) !

Que euee maintenant de ces aperçus ? C'est que le bail à ferme, instrument de travail appliqué à la propriété innirre, est tout à tout impec-

(1) *So Irish.*

(2) La misère, en effet, suppose de toutes ses forces à l'États.

Également des fabriques en Irlande (L. de St. John, p. 16).

(3) *Journal des Débats* du 10 août 1810.

des fermiers libres; 2^e l'exploitation par des colons-partiaires; 3^e enfin l'exploitation par des esclaves soumis à la surveillance d'un régisseur attitré (*villicus*) et esclave lui-même (1).

Ce dernier système était fort en usage en Italie, et il était peut-être le meilleur entre les autres de ceux qui, suivant le conseil de Megou, vendaient leur maison de villa le jour où ils achetaient une maison des champs (3), et qui allaient eux-mêmes diriger leurs gens avec la double autorité de maître sévère et de l'agronome intelligent. Caton le pratiquait dans ses domaines; et tout son traité de l'agriculture s'adresse à des hommes qui faisaient valoir par eux-mêmes, ayant pour auxiliaires leurs régisseurs (villicæ) et des esclaves. A l'époque où ce grand homme écrivait, l'agriculture était florissante et placée au premier rang parmi les plus co-

loquet ou avait mérité de servir les sujets pecheurs qui ne se soucient pas de distance, tels que Tai, l'argent et les bijoux. (L. 6a, § 4, D. *Loc. cond.*, l. 3, § *offert* D. *de Officio profect.*, mod.)

^{2a} Les incendies étant fréquents par l'incendie des herbes (p. 3, § 2, 0. Loc. cond., l. 1, même titre). V. au surplus infra n° 251, les détails historiques dans lesquels se sont vus à ce sujet.

4° Il y a eu des gens qui, à Paris comme chez nous, se sont
laissés tenter par les principes d'une vision et d'une pensée au
délà d'elles-mêmes.

5^e Locataires logés dans hangars d'été de la maison, cour-
telle.

Er hat mit der Infektion der Samen, durch Verwendung z. B. D. Lee, auch [...]

2° Si des auteurs multiples (1. de, § 2, D. Loc. cond.).

Fig. 1. *Concomita, radiactiva al profesionalismu.*

¹² Bénédictins qui travaillaient l'at et sculptaient les portères présumées (l. 13, § 3, D. Loc. cond. l. 1, § 1, D. loc. em.).

3^e Comme on peut voir sur les rubriques, par exemple de Rameau
Ministre (1. 13, § 1, et 1. 16, § 8 D. *Qui cond.*) Une loi relative
à un état, celle, par exemple, De l'usage d'un cas de l'histoire

à ce sujet cette particularité. Une femme était sur le pont pour accompagner des passagers et elle accablait pendant la route la question : qu'on pense la justice sociale n'est pas de son domaine. Les autres passagers appuyaient même et criait et menaçaient de déserter, mais elle se demandait si cette femme dit en cela pour son amour du rôle, ag. § 7, D. Loc. marif.

48 Le commerce fit au creux de la Gare aux vins officiels pour être servi sur la table des riches Romains (1. 3. 3. 1). Les canalis.

5^e Il fut encaulé au gréu dans l'antre du Peupère, et la
spéculation s'étendait au transport comme au la vente du tre-
ment (I. 31, D. 100, 101).

Le Lézard voyage entre des points les plus éloignés : la Cydonique, que sont se connaissent aujourd'hui que par le schémé, expédie des chargements pour Aquilée (du *Cyrenensis provincie* d'Aquileja), et thénos Hiale, que ne suffit plus à ses besoins (1. Ro, 5. 1, D. Luc. cond.).

Les objets d'art, des enlignes sculptées, des choses fragiles, ressemblent à l'œuf pour alimenter le feu du firm et des provisions (1. 15. 8 17. 10. 40. 100).

(b) 61 mutants, impurities de nat 11, pilires [1, 13, § 5, D. Loc
conf).

bles occupées de l'homme. » Ex agricoles, dit-il, et viri facillimi, et milites strenuissimi : glorieux ; maxime pour qu'ils, habituellement, musques conquiescent, malméque lividiens !
Le propriétaire ne désignait pas de se vaquer au travail des champs ; il y consacrait son temps et ses préférences. C'est aussi pour de tels hommes qu'écrivait Varro. Son livre est dédié à Poudoux, qui venait d'acheter un fouda de terre, et voulait le cultiver par lui-même (2).

Maï quand le propriétaire, abasché par d'autres soins ou par d'autres peûts, vivait éloigné de ses domaines, ce système d'exploitation était le pire de tous (4). Il avait les inévitables inconvénients du régime des hommes d'affaires, qui n'avaient vu si finaliser les moyennes fautes de la moyenne noblesse d'autrefois. L'histoire rapporte que les

gr. Extraplein du construction et du bâtiment, travaux d'achèvement (11. 5. 1. D. 10. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 8

107 II y a plus ou moins de points indiqués des différents habitats (1, 2, 3, 5, 6, 10, loc. cond.).

11¹⁸ Des äußeren, etc. (äußerlichste, äußerste) [1. 18, § 7, D. Lex. auf 1.

(1) Et de puis rebergz qu'il en peu teual pour le garde des
crum et des thiers. [1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835.

³ C. B. Finerman *de l'État*.

¹¹ La république, propriétaire de grands domaines, était dans l'usage de les faire valoir ou les louer (l. 12, § 11, D. Loc. cond.).

²⁸ L'État percevant des droits d'entrée et de sortie, qu'il affectait (l. 9, C. des Postes, *Pand.*, t. 1, p. 512, note 1).

5.4. Architecture

2) Les trempes dans l'eau conduisent à une multiplication : une et dans les formes (galle), des lag. morts plus ou moins considérables (th. 3, 2, 2, 2, 2).

et les fixer dans des étagères munies du dispositif nécessaire pour la réalisation du vin : bouchons pour vieillir (1, 19, § 1, *loc. cit.*), pressoir, etc., etc. (1, 10, § 1).

4° On utilise beaucoup de pin sans rapport (infir. le com-
muniste du Nord, etc.).

³ On a vu ci-dessus les procédés agricoles qui observent les intervalles entre les semences (1, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838,

On a pu constater que les mâles ont des antennes plus longues que les femelles (tableau 1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 84

e 5. *Philosophie*

¹⁸ La croyance dans la Divinité se retrouve en commun ailleurs sous la plume toujours grave et morale des jésuites de Rome (t. 25, p. 6, D. Ec. cath., Coll.).

1) Il s'agit de problèmes de connaissance de leur loi dans un droit naturel imprimé aux inventions de tel ou tel Régulateur (Paul, I. 2, p. 200, 201).

(i) Calamelli, *ibid.* I, c. 8.
1st Supp. Edn. art. 88, XVIII, n. 1, 2.

[13] Quercus emile fardum, querc. boni coloris fructuorum
Quercus emile fardum, querc. boni coloris fructuorum

(4) Calamelle, 10a, 1, 6, 7.

qu'Archytas revint de Métaponte, où il avait été étudier le philosophe, il trouva ses terres dans le plus flétriss état de dépréssion et de dégradation par la frute de son intronant (1). Sa colère fut grande, mais pas assez cependant pour l'empêcher de penser aux préceptes de Pythagore. « Ah ! » que je te hâterais ardemment, dit-il à ce génie nat infidèle, si je n'étais aussi tenté de rouler à toi (2) ! » Cette parole est restée comme un des plus beaux traits de la modération philosophique, et aussi comme un exemple, entre mille, de l'ancrément de certains préceptes des intronsants (3).

Or donc, pour ceux qui voudraient être tout à la fois ritadous et propriétaires rursus, nous pouvons offrir par eux-mêmes à la culture de leurs domaines, il y avait un système préférable, c'était celui du bail à ferme. Les économistes de l'antiquité le recommandent (4). Le soin avec lequel les jurisconsultes romains ont traité les principes et les applications de ce contrat, prouve combien il était fréquent dans la pratique. Il y avait des fermiers qui payaient en argent (5), d'autres qui s'acquittaient en nature (6) ; les baux préférentiels, à cet égard, autant de diversité que plus nous. Colomelle recommandait au propriétaire d'agir avec douceur avec son fermier, et de ne montrer jalousie dans ses rapports avec lui (7) : « Sivez plus exi- » gent pour son travail, dit-il, que pour son » frumage. Le fermier qui cultive bien ne vous » dérange pas de réduction, à moins que les » éléments de ciel ou de mer ne le contraignent (8). Ne » soyez pas méfiant, surtout sur l'exécution des » droits que vous donne le bail, et sur l'accom- » plissement de certains devoirs qui donneront au » cultivateur plus de fatigue que de dépenses. » *Nam suorumque fidei subque amorem putabam* » *eruerem*. Toutefois, n'abandonnez pas entière- » ment ce qui vous est dû ; pourrir Alpinus » avait coutume de dire qu'un bon créancier

« devient mauvais quand on la laisse sommeil- » ler. »

Souvent les baux étaient de cinq ans (9) ; mais les pères de famille soignaient de leurs intérêts préférentiellement toujours pour fermiers ceux qui étaient nés sur leurs terres. C'était la maxime de Volusius (10), sénateur illustre, qui fut l'artisan de la grande spoliation de sa maison (11). En effet, le fermier héréditaire s'attache au sol ; il le cultive avec affection ; son intérêt est à la fois de le ménager et de le féconder, tandis que le fermier transitoire, pressé de jouir, lui arrache en un jour les forces productives de plusieurs années.

En général, les Romains ne paraissent pas avoir eu pour les baux indifférents les propriétés des susceptibles de notre droit moderne. Causa par la location faite à perpétuité (12). On avait coutume d'écarter ainsi les terres propriétés appartenant aux villes, c'est-à-dire l'ager entichialis, qui joua un si grand rôle dans l'histoire du *lucro* (13). Les baux à court terme, ainsi que je l'ai déjà dit, s'harmonisaient mieux avec la petite propriété qu'avec le grand ; celle-ci est trop mobile, trop démocratique (si je puis parler ainsi), pour supporter la gêne des longs baux ; mais la grande propriété, nécessaire de toute société aristocratique, la grande propriété, dis-je, de toutes les traditions furent nées la perpétuité et l'immobilité, marche toujours accompagnée de très-long baux ; les longs baux représentent dans l'administration des fortunes le principe de leur existence et de leur solidité. Assurément ces six citoyens qui possédaient à eux seuls la moitié de l'Afrique, lorsque l'un d'eux fit périr (14), ne pourraient remonter à leur personnel de leurs fermiers.

Indépendamment du bail à ferme, il y avait une autre combinaison qui, sans avoir le même mérite que la précédente, était cependant préférable à la gratuite d'un intronant mercenaire et infidèle. C'était la colonage portuaire que Calvus assimila à

(1) Aristophane, *Économiste*, vers 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838,

une société entre la maître et la préneue (1).

Du reste, les sermées et les colons partiaires, pris dans les rangs de la population libre, avaient à leur service des esclaves en laquelle retombaient les travaux les plus rudes (3). Plus consistait de ménager ces infortunés; car tout ce qui est fait par des hommes désespérés n'est jamais bien fait. « *Coli rures et argentatiss (3) pecuniam est, et quidam quid agitur a desperantibus (4).* » On voit ainsi, par la loi 112, au Dig. de *legat.* 1^{re}, qu'il y avait des esclaves ruraux attachés aux fonds de terre et inséparables du sol (5).

Tel fut le triple état des choses dont nous instruisaient les lacs et les antennes de l'époque classique.

Mais quand on arrive à la législation des empereurs chrétiens, un nouvelle classe de cultivateurs se révèle tout à coup, et le mot *colonus*, qui jusqu'alors avait plutôt désigné le cultivateur libre, propriétaire (8), ou fermier (7), prend une acception plus large; il s'étend spécialement à une condition intermédiaire entre l'esclavage et la liberté. Le colon, tel que le les constitutions des empereurs voue le représentent, c'est pince colon des anciens temps, celui qui s'adonnait les perceptions de Caton et les réponses des juristes; c'est un nouvel état social d'hommes attachés à la culture. Quel a été le point de départ de ce grand changement? quels ont été ses progrès, ses transformations? Ce sont là des problèmes historiques fort obscurs. Nous essayons plus tard d'exposer quelques idées sur une question qui se rattache à l'origine d'une des fractions les plus importantes de la démocratie moderne. En attendant, signalons les principaux

caractères du colonat, tel que nous le voyons organisé sous les empires (8).

Je pacifiait tout à l'heure des esclaves attachés à des fonda de terre et inséparables du sol. Cette classe n'avait pas disparu aux temps où je suis arrivé ; les loix en font encore mention (9) ; mais il ne faut pas la confondre avec la classe des colons dont je vais m'occuper. Les esclaves sont les agents passifs des plus rudes labeurs de l'agriculture ; pour saisir le metre ne leur donne que la nourriture, le logement, à peu près comme aux bêtes de somme destinées à l'exploitation des terres ; mais les colons, quoique tenant d'assez près à l'état serf, exercent une espèce d'industrie ; ils sont, en quelque sorte, les fermiers perpétuels des domaines auxquels leur naissance ou la convention les attache (10) ; ils payent au propriétaire une redevance annuelle. C'est là en effet le point caractéristique pour lequel qu'il nous occupe.

Due constitution de Valentinien (11) seignait que cette redéance fût payée en nature, à moins d'un sage contraire (12), désuait en cela féoriser les colons (13), souvent embarrasés pour couvrir le surgent les fruits de le chose. Quelques crûdits ont vu dans cette constitution nue des causes principales qui ont maintenu et décollé les cultures à mi-fruit dans les penes au usse les coysans enue et les quentes (14). Cette redéance était fixe ; il était impérial au malice de l'élever. Les constitutions inférieures aulant esouer nue classe de personnes ai uilées à l'agriculture, de l'aunerie des propriétaires, autorisaient tant eslen de qui sou malice eigeait plusque la redéance accoustumée et déterminée nuel'usage anpion du domaine, à l'adresse

(a) $f \in L^{\infty}$, $n = 638$.

[4] L. n.º 7, § 10, D. ad leg. aquil., L. 101 § 7, C. de Agricol., in speciebus non recitat.

(30) *Escherichia coli* 10.

151 *Ann. ent. soc. Am.* 19: 5, 1926.

151 + 35) units (mean 1000 units)

« In teba coŝtigitas, » Ĉiuj, sur certa lei, di. « In tebaŝas kaj
« venci? An eldus, ŝanĝebla? munda! Sed nos quo valere
« appellat? apertus, quorum spes ydus, canonicatum
« et sollicitus. Hi perditis perpetuo auctoritatem cum progenie
« laŭd.

(9) Cette dit que pour distinguer ces bestes de l'un en disent
beaux agriolens, beaux colens. Voici ses paroles : « Et
 a viris bonis est laudabit, ita laudabit : bonis agri-
 a tem, bonis colens, a (De Re rustica, unicus.)

(2) Le mot *colonne* est employé dans ce sens dans le Digeste, *Enfin*.

(9) Low nitrogen level:

1st Cade Thord., l. V, t. 3, De *figulis colons sagittatis et*
aridis, T. 10, De *sagittis et coloris* T. 11, *De coloris*, ludo
dico, cum aliis et profum. etc.

a^o Cod. Inst. Im. XI, l. 44, 45, 50, 51, 54, 55, 61. — De Agri-
cultis et censitis, et censitis. — De quibus censibus censiti
— De censibus Paderbornis. — De censibus Thuringensibus. — De
censibus Rhenanis. — De censibus censitis. — De Agri-
cultis et censitis, et censitis.

manipula dentata vel fimbriata ut pubes ut vel pruinosa. —
 De acrofile Zamia:

3^o Regiões de Inst., 81, 256, 257, 261, C. II e III;

A* Consi- de l'azione. De aderire al refo

him.

Caret, de Jersin. De Alte Meesteren.

Casa de Tâmbre Constanta De Alina delmorais.

doi:10.1016/j.jep.2005.07.003

[14] Calabi, E. & Yau, S. T. U.S. Math. Monographs, vol. 49, American Mathematical Society, Providence, RI, 1983.

lecti & cultura agri - nat calm - stant vinctos; atque athenae

Agaricus solutus Karst. ex dehemio confusum gentile solo.

vestes agricolas, sed domos parvas, pro se modice

comme un ruisseau. » Ces dernières paroles se retrouvent dans

anci Augustin (mort en 430, sans l'ordonne) (s'Appellastur caloni).

qui conditionem debent penitus esse propter exigentiam,

naft-*domile*: parent drug

V. BERNARD, r^e Colonel,

Et Omsed. *Prescriptions*, p. 343 et 344.(19) L. G. C. *De Agrostifolia*, nile en several applicatidies

... (the) ...

(1) V. la loi 10, C. De Agricola, qui révoque dans un cas de

estimation de l'impact de la pandémie de COVID-19 sur les dépenses de santé.

(12) La loi V ne peut être modifiée.

(4) *Fait* : ar 636. Je suis un expert de Pannier.

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

au juge alla de faire réprimer ces exigences, et de forcer le propriétaire à cendre ce qu'il aurait exigé du trop par une telle suppression (1). C'était là pour les agriculteurs une importante garantie (2), ils pouvaient se livrer à des améliorations et augmenter leur salaire sans crainte de se voir arracher le fruit de leurs sueurs par une main jalouse.

Une autre garantie leur était assurée; c'est qu'il n'était pas permis de les séparer du domaine; le propriétaire ne pouvait les vendre qu'avec la terre, et la terre ne pouvait être vendue sans eux (3). Lorsque l'héritage était soumis à des pactes de surcession, ou prenait des précautions pour que les familles de colons ne fussent pas divisées. Qui aurait pu supporter, disent les lois (4), que les enfants fussent séparés de leurs parents, les sœurs de leurs frères, les femmes de leurs maris?

Toutefois le propriétaire de plusieurs fonds pouvait distraire des colons de ceux qui en avaient trop, pour les transporter dans ceux qui n'en avaient pas assez. L'intérêt de l'agriculture l'emportait sur les conventions du colon. Mais dans ces déplacements, on s'appliquait toujours à ne pas séparer les membres d'une même famille (5).

Ainsi, soit sous le rapport des liens du sang, soit sous le rapport de la sécurité des possessions, le sort des colons avait été entouré de certaines précautions tutélaires. Leur lien héréditaire l'impeable qui les avait vu naître, leur donnait une certaine patrie une affection qui devait tourner au profit de l'agriculture.

Mais sous d'autres points de vue, leur condition était fort dure.

S'ils n'étaient pas tout à fait esclaves, ils se rapprochaient cependant de l'état servile par plusieurs points de contact. On les a divisés en deux classes, l'une composée des *adscripticii*, *tributorii*, *centuri*; l'autre, d'une autre classe de colons, appelés pro-

prement *coloni*, ou *coloni liberi*, et plus avancés que ceux-là dans la condition des personnes libres (6); et il faut convenir que le sort de plusieurs constitutions favorisait cette division (7). Mais cette seconde classe de colons était une exception. Elle ne comprenait que les hommes d'origine libre, devenus tels par la prescription de trente ans (8), et les enfants procréés du mariage d'un colon et d'une femme libre (9). Je dirai plus tard en quoi consistaient leurs privilèges. Mais en général le mot *colon* est employé comme générique; il embrasse les deux divisions dont je viens de parler (10), et quand on cherche du plus près en quoi consistait, en fait, ce plus haut degré de liberté dont usent joni une certaine classe de colons, on s'a perçoit quelquefois la pratique, la violence et l'abus avaient fait disparaître les distinctions de la loi.

D'abord, tous sont attachés à la glèbe : *glebae hærent præcipimus* (11); s'ils prennent la fuite, ils sont poursuivis, traqués comme des voleurs, et restitués au fonds dont ils sont originaires (12). Ils sont esclaves de la terre sur laquelle ils sont nés. *Serui terræ ipsius, cui nati sunt* (13).

Ils sont soumis à des châtimens corporels (14). Ils ne peuvent intenter aucune action en justice contre le maître, si ce n'est pour crime de la part de celui-ci (15), ou pour cause de supererogation (16).

La répartition pèse sur eux tous sans exception. On sait que dans l'empire romain, le trésor public percevait deux grandes contributions (17), la contribution foncière, payée par le propriétaire (18), et la répartition ou contribution personnelle, espèce de taille (19), payée par ceux qui, n'ayant aucun propriété, n'étaient pas atteints par la contribution foncière (20). La contribution foncière se prélevait d'après un cadastre dont les registres désignaient le nature des terres, champs, pâturages, prés, bois, et les troupeaux et les esclaves (21). Pour ce

[1] L. 1, C. *De quibus causis coloni emitti* (Constantien).

[2] L. 1 (Andréas et Bassus).

[3] M. Guaz, t. IV, p. 143.

[4] L. 7, C. *De Agricolis*; elle parle des *originares* et des *servi*, *mariti*, *amulipos*.

[5] L. 1 de *Constante* parle des *colones*.

[6] L. 1, C. *De Colonis antiquis* *judicibus*.

[7] L. 15, C. *De Agricolis*.

[8] V. *Codex*, sur le titre du C. *De Agricolis*, et *Pothier*, *Pand.*, t. 1, des *Personnes*.

[9] V. notamment la loi XIX, au C. *De Agricolis*.

[10] L. 19, C. *De Agricolis*.

[11] *Marci*, t. 1, l. 1.

[12] *Coloni emitti* [loi. de C. *De quibus causis coloni emitti*, *Colonus adscripticius* (L. 18 et 24, C. *De Agricolis*).

Coloni emitti adscriptici (L. 1, C. *De quibus causis*).

Coloni liberi (L. 1, C. *De Col. Thrac.*).

Coloni originarii (L. 1, C. *Id.*).

[13] L. 15, C. *De Agricolis*.

[14] L. 5, C. *De Agricolis*, elle s'adresse aux *adscripticii*, *centuri*, *tributorii*.

L. 1, C. *De colon. Potestatis*.

L. 1 et 11, C. *De Agricolis*.

[15] L. 1, C. *De col. Thrac.*

[16] C. *Théod.*, l. 51 et 51, *De Harod.*

C. *Just.*, l. 14, C. *De Agricolis*.

[17] L. 1, C. *De quibus causis col.*

[18] V. ce qui s'indiquait dans tout 3 Fleuves.

[19] *Gibbon*, t. III, p. 384.

[20] On l'appelait *terrenis capitatione*, *terrenis fiscalis*.

[21] On l'appelait *humana capitatione*, *capitis fiscalis*, *capitatione publica*.

[22] *Barlow* [V. *Théod.*, L. IX, p. 73].

[23] *Gibbon* (loc. cit.).

qui concerne la contribution personnelle, on tenoit des registres du sort sur lesquels étoient inscrits tous les individus taillables. Cet impôt, on le payoit en nature, arait été abolie dans les villes (1); mais il pesait de tout son poids sur les propriétaires non propriétaires, qui, forment presque à eux seuls la classe des accrus, avoient reçu le nom d'*adscripti, tributarii, censarii adscripti*, à cause de leur inscription sur les talens du cens (2). Dans l'origine, chaque homme étoit compté pour une tête, et deux hommes formoient une tête imposable. Mais pas la suite, la législation s'adroit un peu; il fallut deux ou trois hommes et quatre femmes pour former une tête (3). Le propriétaire étoit responsable du paiement de cet impôt; il étoit tenu discrettement envers le fief, sans recourir contre ses colons (4). Comme la capitation alloit toujours en croissant à mesure que les désastres puillaient et les déprédations administratives appauvrirent le trésor, toute la rigueur de cet impôt rural retombait en définitive sur la classe la plus laborieuse et la plus utile pour l'agriculture. Ce fut une des causes les plus réelles de la décadence de la population agricole, et de cet abandon désolant et insoutenable de la propriété que j'ai signalé plus bas (5). Dans quelques provinces, le gouvernement fut touché de la détresse des laborieux; on le voit exempter de la capitation les colons de Thèbes, d'Égypte et de l'Église de Thessalonique (6).

Mais, du moins, les colons peuvent-ils acquiescer et aliéner?

Acquiescer, ouï! ils sont capables de posséder (7); ils jurent personnellement de ce qu'ils requièrent (8); ils pèchent angustieusement les rivières, et ils aident à supporter le fardeau des impôts; ils se transmettent à leurs enfants. Mais ils ne peuvent aliéner sans le consentement du maître (9), et sans ce

repost on peut dire qu'ils n'ont rien en propre et qu'ils requièrent pour leur sort (10).

Il y a cependant une classe de colons privilégiés qui peuvent disposer librement de leurs biens; ce sont les individus libres devenus colons par la prescription de trente ans (11), et ceux qui ont été en mariage d'un colon avec une femme libre (12). Mais, comme le remarque Cujas, ce droit de propriété demeure en danger de perdre (13); témoin les plaintes éloquentes de Solère : « Or donc, les hommes libres mis en fief par les exarques ou par l'ennemi, et ne pouvant souscrire les décrets et le droit de leurs maîtres, se sont vus enlever le jure de l'indivision; les exarques ou les forces à l'extérieur de leur condition et de leur patrimoine et à perdre leur propriété et leur liberté; ils sont traités comme étrangers, pour comme esclaves; on les consacre en esclavage, et quoique leurs ingénuité soit attestée (14). »

Maintenant, si l'on résume dans sa pensée toutes ses restrictions apportées à la liberté des colons, peut-on s'étonner de voir Justinien hériter par trois fois la différence que les sages des esclaves (15)? Et ne s'étonner d'entendre les lois leur permettre de ne pas exercer leur liberté, et qui sont attachés à la terre (16), et les mettre en opposition avec les hommes libres comme faisant une classe à part (17).

Cependant d'autres lois les séparent de la catégorie des esclaves (18), et les appellent libres (19), et même ingrats (20); ils peuvent contracter des véritables mariages (21).

La vérité est qu'ils sont dans une condition intermédiaire et mixte; ils sont pleinement libres à l'égard des biens (22); ils sont, quant à leurs personnes, plus près de la liberté que de l'esclavage. Mais, dans leurs rapports avec le sol, ils sont esclaves; ils sont liés à lui par une chaîne indissoluble.

(1) L. 1, C. De Capitul. civil. 1, 2, 3.

(2) Tous les colons et même les colons multiples payaient la capitation. L. 1, C. De Agricol. avec la comm. De Capitul. V. sous Théod. 1, 2, 3, 4.

(3) Valens 1, 10, C. De Agricol.

(4) L. 4, C. De Agricol. 1, 1 Cujas sur cette loi. Novelle, 144.

(5) N. 34.

(6) L. 1, C. De col. Thèbes.

(7) L. 1, C. De col. Thèbes.

(8) L. 4, C. De Agricol. qui s'adresse aux propriétaires.

(9) On ne voit que le maître ou son agent avec eux dans un acte de vente.

(10) Jurgis, l'argument tiré de la loi 54, C. Théod. de heret. et de l'éc. 10, C. De Agricol.

(11) L. 1, C. De Agricol. 1, 2, 3, 4.

(12) Cujas sur cette loi, ignorant d'ailleurs qu'elle est une loi de Justinien, et non de Justinien, et qu'elle est une loi de Justinien, et non de Justinien.

(13) Justinien, l. 1, C. De Agricol. 1, 2, 3, 4.

(14) Justinien, l. 1, C. De Agricol.

(15) L. 1, C. De Agricol.

(16) Nov. 144, 1, 2.

(17) Théod. 1, 10, C. De Agricol.

(18) Solère, De Agricol. 1, 2, 3, 4.

(19) L. 1, C. De Agricol.

(20) Justinien, l. 1, C. De Agricol. 1, 2, 3, 4.

(21) L. 1, C. De Agricol.

(22) L. 1, C. De Agricol.

(23) L. 1, C. De Agricol.

(24) L. 1, C. De Agricol.

(25) L. 1, C. De Agricol.

(26) L. 1, C. De Agricol.

(27) L. 1, C. De Agricol.

(28) L. 1, C. De Agricol.

tiens, veuves de leurs citoyens, recevaient sans Néron des colonies de vétérans, qui bientôt les abandonnèrent et se dispersèrent (1). Sous Gallien, l'Alexandrie a perdu la moitié de ses habitants (2), et la Campanie d'ordre plus, sous le règne de Constance, que des trépassés inultes à la place des richesses et des délices d'autrefois (3).

En même temps la culture est abandonnée, et les terres labourables se convertissent en pâturage (4). L'Italie ne peut plus se vanter d'être le mire des moissons :

Saturata tellus,

Magna parvas frugum (5).

Ah ! si Virgile le voyait, il ferait entendre des cris de douleur à la place de son haut de triomphe et d'amour ; car il ne peut plus nourrir un peuple affamé ! Il faut faire venir des grains de l'Afrique et de l'Égypte, nourrir les provinces les plus lointaines à contribution, et, comme le disait Tibère au sénat, tirer l'existence du peuple romain aux caprices des vents et des flots (6).

Mais à côté du propriétaire qui demande du pain et des jouis, s'élèvent quelques familles apuliques, dont les domaines sont presque des empires. N'ai-je pas parlé plus haut de ces six citoyens qui possédaient à eux seuls la moitié de l'Afrique (7) ? Rappelons-je ces riches qui je dis aient répandé de nation en nation, et qui tenaient les terres d'un simple particulier (8), et ces domaines où l'on comptait jusqu'à six mille esclaves (9) : *Villanorum infinita spatia, familiarum numerum et patrum* (10) !

Voilà donc les plaies qui rongent l'Italie ; d'immenses propriétés et des nations d'esclaves ! et le mal s'étend jusqu'aux provinces (11).

Que faire cependant ? La circulation restreint-elle impuissante ? ne tentera-t-elle rien pour l'État qui ne sait rien faire pour se sauver ? ne saura-t-elle pas franchir les barrières que lui opposent et une incessante corruption et des lois stériles ?

Il y a dans l'histoire une vérité souvent confirmée par les faits : c'est que, lorsque la classe moyenne meurt, l'agriculture, faite de fermiers libres, retombe aux mains des esclaves.

Mais que priver et des biens matériels quand le maître s'élève dans le luxe et la mollesse (12), quand il n'est pas là pour donner lui-même l'impulsion ?

Une seule combinaison peut assurer des résultats avantageux : c'est d'intéresser l'esclave à son travail par une part dans les profits, et par une somme plus grande de liberté : le principe de tout progrès et de toute constance est dans ce double encouragement.

Les propriétaires durent le sentir. Alors le colat prit naissance ; le maître choisit parmi ses esclaves les plus laborieux et les plus intelligents ; il leur donna une existence plus libre et des terres à cultiver. Mais il les attacha au sol, eux et toute leur race, par les liens d'un bail perpétuel (13), combiné avec quelques restrictions d'ans plus de liberté.

Or, ce fut là un progrès considérable ; les esclaves durent respecter ses reconstructions ; s'inquiétant peu de savoir si le microscope du légiste y voyait quelques anomalies. En effet, le colonat ne traite pas l'agriculteur en esclave ; il lui ouvre les portes de la vie libre, il fait de lui une espèce de client.

Il ne le esclave par à la dure existence du manœuvre, c'est une industrie qu'il lui demande. Il lui laisse la jouissance de la terre ; il lui en abandonne tous les produits, moins la part domaniale. En un mot, il l'élève au rang de fermier, ou de cultivateur à mi-fruit.

Et l'on s'étonnerait que le colonat fût venu comme palliatif de la grande propriété, comme intermédiaire entre l'esclave qui recule devant le travail et le maître qui languit devant ses richesses improductives ?

Cette transition de l'esclavage à l'état meilleur du colat à culture perpétuelle, s'est faite mystérieusement. C'est que, dans les campagnes, les métamorphoses qui s'opèrent dans l'état des personnes et des choses, n'ont pas l'éclat heurtant des révolutions conduites par les cités. La législation a trouvé un bon jour le colonat en possession de la ruralité, et elle a dû le reconnaître et formuler ses lois ; elle s'en est même servie comme d'une base de l'impôt.

(1) Tacite, *Annal.*, lib. II, c. 27.

(2) *Idem.*, *ibid.*, p. 35.

(3) *Idem.*, *ibid.*, p. 150.

(4) *Idem.*, *ibid.*, p. 35.

(5) *Idem.*, *ibid.*, p. 35.

(6) Tibère, *De re public.*, lib. II, *préf.*

(7) *Idem.*, *ibid.*, lib. II, *préf.*

(8) Virgile, *Georg.*, lib. II.

(9) Tacite, *Annal.*, lib. III, 54.

(10) *Idem.*, *ibid.*, lib. III, 54.

(11) *Idem.*, *ibid.*, lib. III, 54.

(12) *Idem.*, *ibid.*, lib. II, c. 27.

(13) *Idem.*, *ibid.*, p. 35.

(14) Tacite, *Annal.*, lib. III, 54.

(15) *Idem.*, *ibid.*, lib. III, 54.

(16) Voyez, dans Tacite, la lettre de Tibère au sénat, lib. III, c. 55, 56.

(17) On voit que les lois perpétuelles furent faites sous les Romains (Caton, *De re public.*, lib. II, c. 13 ; Gortius, *l. 2, c. 2, loc. cit.*).

Le colonat, une fois donné par les besoins de la culture, dut avoir ses rangs s'arrêter et se peupler par plus d'une misère sociale.

Dans une société où l'homme libre était réduit à se vendre comme esclave (1), plus d'un ingénieur dut se vendre ou se lier comme colon. Les lamentables recits de Solair nous ont montré cette dégradation de la liberté. Les lois ne vaudraient pas dire avec eux quand ils parlent de contrats et de prescription. Ainsi, Frarlarg avait formé la première cour du colonat; la liberté malheureuse formait le second (2).

La prescription des particuliers s'appesantissait sur les frères héréditaires perpétuels d'or, le repère, pour cet homme d'armes (3). Les possessions héréditaires et perpétuelles pouvaient dégénérer de deux manières : ou le détenteur, oubliait l'origine de la chose, finit par se prendre qu'il en est propriétaire; ou le propriétaire finit par vendre jusqu'à détenir les droits qu'il a sur la chose.

De ces deux métamorphoses, la première s'est vue lors de notre première révolution. La conversion des baux à cens, des baux à rente, des baux à locataire perpétuel, en toute propriété, au profit de ceux qui primitivement ne tenaient que des détenteurs limités dans leurs droits, en est la preuve évidente. Le colonat nous donne une manifestation de la seconde.

Des hommes ingénus ou de naissance ont pris des terres à ferme par baux perpétuels; ils vécurent à des époques désastreuses, où la classe moyenne voyait chaque jour ses rangs s'abîmer, où la petite propriété s'écrasait, où les maîtres dans les champs à l'écart, où les grands domaines les grands propriétaires s'écroulaient la population libre, mais pauvre! Ces frères, seuls et sans défense, ont-ils pu échapper tous à ce système général d'oppression? Croit-on qu'après les guerres civiles et les perscriptions qui firent changer de mains la plus grande partie des propriétés, les maîtres insolents qui donnaient la siffole se soient montrés bien accueillants sur la limite de tous droits et de ceux des fermiers héréditaires? Croit-on que ces vôtres, qu'on envoyait pour remplir les otels et la cam-

pagne désolée par la famine, aient oublié leurs habitudes de ferre, de dissipation et de prodigalité, et se soient fait arrêter de traiter leurs frères malheureux?

D'un autre côté, ces frères héréditaires, liés loin du mouvement des villes, de la vie des compagnes auxquelles les avait liés la loi du contrat primitif, pressés de leur vie au milieu des esclaves et des maîtres à l'exploitation, comme ceux-ci, ils vivaient sur le domaine fermé; comme ceux-ci ils étaient destinés à y vivre et à y mourir; tous partageaient, quoique à différents degrés, les tracas de la culture (4). Probablement, cette communauté d'existence et de labeurs a dû rapprocher des conditions originellement distinctes, et les premiers s'est amoindrie, par de multiples dégradations, jusqu'à un rang très voisin de la seconde. Les grands propriétaires, ou héritiers du contrat primitif, effrayés par la suite des temps et les ravages des révolutions, avaient souffert avec un assujettissement forcé et presque avilissant à la terre; ce qui n'était que l'assécution d'une soumission libre; et avec de telles conceptions il n'y a eu qu'un pas à faire pour assimiler la ferme qui venait se séparer du sol à l'esclave fugitif qui se débattait froudeusement à son maître (5); tandis qu'on aurait pu profiter de leur situation plus juste et plus égale dans ce genre de droit civil, pour leur permettre de rentrer le gré de son adversaire à son obligation contractuelle (6). Il n'est pas à dire que le corps de frères perpétuels d'or n'ait dû se défaire de la culture, et par là même se perdre dans la perscription des rangs pour laisser une terre ou une usurpation.

Enfin il y eut une cause à l'extinction du colonat.

Ce furent les fréquentes translations de barbares armés dans les parties de l'Europe les plus riches (7). Les empereurs les destinèrent pour les habitants des provinces que les guerres avaient dépeuplées. Les territoires de Cambrai, Amiens, Brabant, Trévis, Langres, Troyes, reçurent de ces bêtes domptées par les armes romaines (8); ils furent répartis à la culture des terres en qualité de colons (9). Aussin aient au br-

(1) Ulpian, l. 3, D. De liberis et aliis, et Pothier, Pand., l. 111, p. 36 et 37.

(2) Les colons étaient exemptés des charges militaires avec qu'on leur avait leur service militaire, l. 1, C. De Agr. col.

(3) V. sup., les causes de l'abolition. On est ici les baux sur les baux perpétuels.

(4) L'empereur Auguste fit un admettant, du Justinien au point de vue de l'abolition (l. 1, C. De Agr. col.).

(5) L. 1, C. De Agr. col.

(6) Justinien avait constitué l'obligation, s'élevait au

consentement, sans point (l. 1, C. De Obligat. admettant).

(7) Gibbon, l. II, p. 313; de pré-

Amiens, XXXI, 31

Europe, IX, 15

Amiens, Pand., VII, 31.

(8) Gibbon (loc. cit.).

(9) Les colons, l. 1, C. Theod. De Agr. col.

M. Laboulaye dans le livre de cette loi (Hist. des lois de France, p. 143).

V. Gibbon sur le C. Theod. De patrocine et colonis.

campagnes qui jadis avaient reçu les Sarmates :

« *Arripus Sarmatus in pagis nostris vivens* (1) »

mais de son temps elle s'effrayait plus que d'horribles déserts. Car l'extension progressive de la population se faisait sentir dans les songes des ruelles comme sillure.

Tel fut le berceau du colonat ; tel fut son développement ; il est un rociolot méconnu dans l'histoire du bail.

L'emphytéose fut une autre variété de ce contrat ; j'ai tracé, dans cet ouvrage (2), le rôle qu'elle joua dans les efforts de gouvernement impérial pour faire fleurir la culture sur les terres communales et domaniales en proie au pire déplorable abandon. Le colonat et le contrat emphytéotique sont contemporains des mêmes misères publiques, les *latifundia* et l'extension de la classe moyenne ; ils ont eu pour but, chacun dans sa sphère, d'y porter remède. Mais le mal était trop profond, et trop de causes diverses contribuaient à l'aggraver. La vie de l'empire romain s'échappait peu tous les jours. Les incursions des barbares ; les vices d'une administration faible et violente ; le poids occasionnel des impôts ; les petits propriétaires rabaissés de leurs demeures et de leurs champs, mais encore par l'oppression du barbare que par le mouillage du fisc, et forcés de sacrifier leurs ingérences pour descendre à l'humiliante condition de colons ; puis, les salons et les emphytéotes en proie au fleur des genres, dévorés par les taibis, quittant les campagnes sauvages pour passer leur infortune dans les villes, et non moins à pleurer que ceux qui venaient chercher un air dans le ruisseau du colonat ! A côté de tous ces maux, une centralisation défectueuse, mais toujours traçante ; la mollesse des riches, leur engorgement dans l'indifférence religieuse et dans la stérilité égoïste (3) ; un rabaissément général des usages et des idées. Tel était l'état de ce monde romain dont l'heure fatale a sonné.

Quittons-le donc, ses provinces lui sont arrachées pièce à pièce. Les barbares se partagent ses membres déchirés, et la Gaule, envahie sans cesse aux Francs, voit la soude de ses régions, s'est inoculée l'élément germanique dont l'histoire avec l'Église doit le réformer !

La conquête de la Gaule fut certainement accompagnée de beaucoup d'infortunes et d'un grand abus de la force (4) ; mais dans ses résultats généraux elle fut le principe d'incontestables progrès ; et, par exemple, vers le point de vue de la propriété, elle après le premier fractionnement des *latifundia*, qui, sous le gouvernement des empereurs, étaient devenues d'impénétrables salutes. Autant les Romains aimaient les délices des villes, autant les Germains préféraient le séjour des campagnes, et ce fut là postérieurement qu'ils s'établirent quand la Gaule leur appartint. Les chefs de famille occupèrent dans des domaines mis à leur disposition leurs terres et leurs esclaves.

Les maisons seules se multiplièrent et les campagnes jouèrent un plus grand rôle dans l'organisation sociale. On voit apparaître dès lors des noms de localités qui posent les aigles dans les noms des propriétaires germaniques s'en mirent en possession (5). Toutes les appellations germaniques qui surgissent dans des campagnes inhabitées et dans des localités sans noms, annoncent que la propriété foncière s'était beaucoup plus divisée qu'elle ne l'était du temps des Romains, et que les résidences rurales s'étaient accrues et développées à des intervalles plus éloignés que jadis du ruisseau des cités. Ces domaines furent les saines sources de quel se groupèrent peu à peu des hameaux, des villages et même des villes dont les noms se terminant encore aujourd'hui en *court*, *vill*, *moir* (6) ; le nombre en devint plus considérable de siècle en siècle, et s'est en grande partie aux hommes shiens par la conquête ou à leurs descendants, qu'on en doit l'établissement. Dans ces demeures presque toujours isolées, vivait le chef de famille libre, avec sa femme, ses enfants, ses filles et ses esclaves. Il chassait, il donnait de grands repas et en recevait ; il se rendait à l'assemblée de son district, mais jamais il ne travaillait de ses propres mains ; ce soin était laissé aux esclaves.

Pour tard, les libéralités faites aux ordres religieux produisaient une seconde sous-division du sol. En passant les ordres de donations des mêmes, septième et huitième siècles, on s'étonne de l'immense étendue des propriétés que le fisc et les grandes familles possédaient encore. Dage-

(1) Dans son *glossaire latin* : *Mosell.*

(2) *Idem* 3e et 4e.

(3) *M. Guizot*, t. 1, p. 212.

(4) *M. A. Thierry*, *Lettres sur l'histoire de France* (lettres 7).

Un grand nombre de nos les gaulois furent réduits en esclavage (*M. de Boissac*, t. 1, p. 105).

(5) *Gaudephar* (Gaudephar).

Radegundis (Radegundis).

Radegundis (Radegundis).

Radegundis (Radegundis).

Radegundis, etc.

(6) *Yves*, *Not. Gall. Præf.*, *Court*, *vill*, *moir*, ont la même signification ; les mots veulent dire alors, les cour, les hameaux, les villages.

bert 1^{er} donna à Terrilède, évêque de Toul, quatre domaines ruraux et un terrain de quatre lieues exempté d'impôt (1). Le territoire dont Chlodérik II gratifia saint Ber, lundatère du roi prêtre lui-même de gr ou de force les Vosges, embrassait dix-huit à vingt lieues de circumference, qui n'étaient habitées que par des bêtes sauvages (2). Or, ces fondations, en consacrant les ordres religieux à la propriété foncière, laissent poindre dans les compagnes improdactives un très grand nombre d'individus intéressés à les cultiver en rapport. De même que la conquête avait marqué le premier degré de la division des propriétés en y faisant participer les Francs, qui répartirent entre eux les territoires possédés par le fisc impérial; de même les libérations plussu amènerent un second degré de fractionnement, en assignant une large part aux établissements religieux que la dévotion laissait naître.

Enfin, lorsque la question des bénéfices, qui agita si violemment la première et la dernière race, fut résolue, et que ces démembrements du domaine royal se furent convertis en fiefs héréditaires sous la réserve de le faire et de l'hommage à la couronne, ce fut là un autre fractionnement de la propriété, et le plus grave de tous; car il eut pour conséquences le fractionnement du souveraineté même, identifiée avec la propriété du fief.

Mais au milieu de ces crises diverses, que devait la condition des cultivateurs?

Il se passa bien du temps avant qu'il y eût un amoindrement. Le conquérant trouva sur le sol des campagnes les esclaves et les colons héréditaires qui l'habituèrent presque exclusivement (3). Elle aussi, elle connaissait des esclaves attachés à la glèbe; car ses lites n'étaient que des cultivateurs lorrains des domaines appartenant à la classe guerrière (4). Incapables d'entrer dans les distinctions subtiles des légistes romains entre l'esclavage et le colat, les Francs confondirent probablement deux conditions indéfinies, et les regarderent du même oeil que les lites germaniques qu'ils traînaient à leur

suite (5). C'est ce qui explique pourquoi, à partir de cette époque, les colons sont en général assimilés aux hommes libres, et assimilés par le nom et par les traitements aux esclaves (6). Il est vrai que la distinction se maintenait en Italie sous la paternelle administration de saint Grégoire le Grand (7). Il est vrai encore que dans la Grande Bretagne, dans les demeures des églises, des colons appelés *coloni liberi* (8), qui étaient au voir lorsque des tentatives violentes venaient les réduire à un servage intérieur (9). Mais dans cette confusion du mythe agr, où tous les contrastes sont juxtaposés, comment espérer de trouver une position nettement définie? Comment l'espérer surtout au milieu des troubles sociaux où se traitait cette classe servile, orpheline ou dédaignée des historiens, classe composée des éléments les plus divers, où les vaincus se sont donné rendez-vous avec les vainqueurs, les ingénus avec les vêts de naissance, les hommes du Nord avec les Gallo-Romains? Comment un tel mélange n'a-t-il pas présenté des bigarrures infinies de droits, de conditions? Et de quoi faut-il s'étonner, lorsqu'un vast des esclaves posséder des esclaves et même les offrir (10)?

Entre les esclaves, il y avait deux degrés! Mais aux yeux de l'homme plaisir libre et ingénu, tous les vaines se confondaient. C'est ce qui explique pourquoi les monuments abondent pour montrer qu'en général les colons et les esclaves étaient considérés comme d'un état égal. Non-seulement ils sont revêtus des mêmes de luit (11), mais ils sont rôtés, fagelles (12); on les met sans cesse en apposition avec les classes plebeiennes (13); on les appelle même esclaves dans des lettres d'affranchissement (14) et dans les chartes (15); et de même que la libéralité de leur maître peut les élever, par l'émancipation, à l'état d'homme libre (16), de même son esprime les arrache au sol natal et les troussaille entre toutes les lois bars du ses domaines, « Chilperic », dit Grégoire de Tours, « s'en est retourné à Paris, aux calendes de septembre, ordonne d'envoyer plusieurs familles

(1) Bressi, *Hist. de Toul*, p. 158.

(2) Colmet, *Notas de Lorraine*, t. II, p. 100.

(3) M. de Sismondi, t. I, p. 137 et 139.

(4) M. Aug. Thierry, p. 116.

(5) M. Guizot, t. IV, p. 161, 162.

(6) Dureau, *de Colonat*. Il cite les lites colons et les esclaves de l'Etat dans le testament de saint Remy (Fleischard, *Hist. Rom.*); « Tu, sancti litoris mea, Romanus ecclesie, colones quos » se possident lites territoriales; *paschibus* et *placibus colones*, « litoris meo pascuis, et sanctis litoris ad regem meum » pascuis »

(7) Ffist., lib. III, ep. 11, *ex legem dilectionis aut libet* voyez d'autres fragments dans M. Guizot, t. IV, p. 162.

(8) M. de Sismondi, *de Colonat*. M. Guizot a traduit les lites,

t. IV, p. 160 — *Les des Allemands*, t. IX et XXII, p. 11 — *Chartes de Charles le Chauve*, p. 266.

(9) La charte de l'abbaye de Charles le Chauve.

(10) *Formules* (lites), t. II.

(11) Append. ad Marculf. Cap. 1 et 2a. Fleisard, *Hist. Rom.*, lib. II, r. 10.

(12) *Patrim* dans les Capit. (Pépin, t. II, p. 56, ar. 10).

(13) *Epistolae Apost.* — Gr. V, ep. 10.

(14) Saint Remy, dans son testament, affranchit certains colons, et veut que les autres restent au service (Fleischard, *Hist. Rom.*, t. I, p. 18).

(15) Donation à l'église de Neuchâtel, dans l'Oratoire.

(16) *Solus Agellus*, lib. V, ep. 10.

« appartenant aux environs fuyants, et de l'irr-
« tre des charriots pour faire partir de la dol-
« de sa fille Baganthe, qui allait épouser Roerred.
« fils du roi d'Esperge (au 584). Comme pleurer de
« pleuraient et ne venaient pas s'en aller, il ha-
« fit jeter en prison pour pouvoir respirer les ra-
« voyer plus arriéré avec sa fille. On arriva que
« phosius, saignait d'être séparé de leurs pre-
« nants, s'écroulaient de désespoir; le fils était
« été à son père, la mère à sa fille; ils parlaient
« au milieu des prières et des malédiction, et
« et les pleurs qui se répandaient dans des Pri-
« pourraient se rompre à ceux qu'on versa en
« Égypte (1). » Avec une société qui gemit continuel-
« de tels actes de violence, les fiançailles délicates de
« l'esclavage et du colonat ne durèrent-elles pas évi-
« demment bien sévères ?

Du reste, la grande mère de la population était esclave dans les champs (2). Elle était attachée à la girbe et elle se transmettait avec le sol qu'elle cultivait. Les titres nombreux des domaines aux églises, et les formules du Mercaude, font certainement mention des esclaves qui pouvaient les domaines des grands et des fiefs, et que l'on donnait pour les terres (3). Le seigneur Alençon, enrichi par les libéralités de Charlevoix, avait vingt mille esclaves dans ses possessions (4).

Ces hommes travaillaient à la terre et payaient au propriétaire leur redevance ; quelques-uns d'eux étaient en argent ; le plus souvent c'était la moitié des fruits (5). Les bons trouvaient le travail des bœufs à louer, à cultiver, à mettre en culture (6), dont les terres se sont améliorées jusqu'à la révolution, et ont même survécu à la révolution de la population agricole (7). On nous accuse à présenter ici cette idée qui tout à l'heure deviendra plus claire, savoir, que la législation, insérée dans les rapports avec le clergé des collégiats, n'a été autre chose qu'un acte de bas à force suspensive ou à colorats inédit (8). Ce point de vue opposé à terres quelques années par plusieurs de nos ambassadeurs (9), a été le premier point de notre histoire. Il doit nous servir de point de part de notre histoire.

chers ici l'union du droit et de l'histoire, et qui
venons connaître le contrat de bail, non-seule-
ment dans ses applications matérielles, mais encore
dans ses phénomènes historiques et ses influences
sur la civilisation.

Pour les colons, mélanger ou brévioler perpétuellement les nécessités des cultures, furent reportés vers les domaines de la machine agricole : l'homme eut le rôle d'exploiter le terrain à cultiver, et ses colons eurent à élever le mûrier ou il dressaient avec sa famille. Ces sous-dirigents de la terre seigneuriale, que nous nommerons *arabes* ou *indes* *maîtres*, *francs*, s'appelaient alors colonies (11) ; une terre ne comptait ni nombreurs ni moins grand, et il n'y avait rien d'étendu (12). Donc les domaines du prince, qui convenaient peut-être les trois quarts de la France (13), lors les colons selevaient d'interdits à qui Charles-le-gros d'or ne comptait d'indes (14). Les domaines payés par les colons constituèrent la part la plus considérable des *revenus* royaux (15). Chaque baron avait recueilli de ses seigneurs le pain, le vin, le lait et le miel, et il avait bœufs, pourceaux, moutons, et il avait les terres des colons et les moutons attirés à la fois l'élevage et la source de leurs richesses lorsqu'il parvenait aux colons appelés *francs*, où l'on recueillait les rations apportées par les colons (16).

Les rumeurs continuèrent, et, à payer le tsibet personnel auquel il était soumis pour la dotation romaine; et lorsque la couronne se fut localisée dans le fil, ils devinrent difficiles à le dire, des seigneurs.

Mais quelques nombres que fussent les colons par rapport à la population libre, ils ne faisaient pas assez pour ruiner les immenses domaines qui valaient en leur propriété du tiers royal, des seigneurs et des religieux. Nous sommes ici à une des époques les plus malheureuses de l'histoire. Les classes laborieuses languissaient au milieu des tyrannies qui remuaient une société sans assistance; et les classes riches, en proie aux agitations politiques, s'occupaient dans des luttes épuisantes pour empêcher de leur former gouvernements plus en rapport avec l'état des mœurs.

103 11th St., N.E., Wash., D.C.

(v) *Ni* in *Sacchara*, 1 l, p. 468, 111, p. 472, 111, p. 481, 111, p. 481.

(2) Fork slender, cordlike, stiff, with 11 serrated, lanceolate, $1\frac{1}{2}$ –2 in. V. Macrae, 1953, U. S. 14, 15, 13, 12, 11.

Aut. M. de Beaumais, 1. 11. c. 108.

(5) *Diocèse de Nagasaki* : *Diocèse de Saint-Martin de Tours*, pp. 51-5. *Bucanga, de Cologne*, et *M. Guinet*, t. IV, p. 186.

(c) *Id.*, at 33-36.

(b) Le Abbot et dans le Livre en et le Marche (Boff, n° 56).

 $\frac{1}{2} V \cos^2 \theta, \mu \text{ mm.}$

Cap. Decret. c. 333, 334; Armen. i. l. c. 136.

(10) *Griffiths, del. Dineen, F. Filiales cum modo styl. quatuor
a. confusae sunt culture parvis* = Var. *sum. Dineen, var. Marcolle,
l. l. p. 566 et 573.*

Une dernière petite : le Compteur d'effort pour d'acier (10-15) est une bonne idée d'achat, car, en cas de besoin, il est

(ii) V. Durango, Colorado. II y en

(11) M. de Saenue

(13) Capit. de Palla

(14) U. de Souza, *l. cit.*, p. 632.

[15] Linpage, v. *Exem. of*

condition des agriculteurs, il y a une liaison intime.

Si nous possédions une statistique exacte de l'état moral et matériel de nos départements, nos esprits investigateurs traverseraient facilement dans la manière d'être des populations, le principe d'une loi de fait judiciaire à la du rapport légal, jusqu'à leur interruption; mais les matériaux manquent et partir pour ces recherches philosophiques. Et cependant le principe du droit voudrait que l'Etat une pierre dans son coin; car les lois civiles ont leur effet comme les lois pénales dont Montesquieu n'est occupé de par leur relation. Cet esprit doit être révélé aux hommes qui aspirent à sortir de l'ornière étroite dans laquelle le système est enraciné de s'émanciper.

Dans les départements où le paysan est pauvre et sans capital, le colonage partiaire doit nécessairement dominer. Pourquoi? C'est que dans ce système d'exploitation, non seulement le propriétaire n'est en mesure de jouir de sa terre, mais souvent même perd ses animaux (1), et que tant les grands fruits du culte retombent sur lui, tandis que le métayer ne trouve que son travail et son salaire. Le cultivateur pauvre est donc forcé de préférer le bail à ferme ou le métayage qui lui assure au moins une pécunier, et qui ne lui demande que son industrie. Dans ce système, il ne craint rien que ses parents, il ne prend pas lui-même charge qui l'oblige personnellement de cultiver le bled; il vit avec sécurité sur le champ qu'il sème, dispensé de payer au maître de l'argent et d'acquiescer les impôts; car le contrat de colonage partiaire est regardé tout entier comme un acte, que le paysan n'a pas d'argent, et qu'il ne fait pas lui-même. Une fois qu'il a livré au propriétaire la moitié des fruits dont la culture a récompensé ses efforts, il est libre de se retirer ou de continuer; c'est ce dernier qui doit valoir pour dépenser qui ajouteront à la valeur de la propriété; c'est lui qui rapporte toutes les charges; c'est lui qui doit en débattre avec le seigneur. Une telle position est remède pour l'agriculture; elle lui laisse son jouissance entière de toutes les acquisitions qui peuvent troubler le propriétaire; il ne craint pas surtout qu'il finisse un bail, le propriétaire aggrave sa condition par de durs exigences, puisque le système du bail de métayage se résout en un résultat uniforme et invariable, le partage à moitié.

Néanmoins ce mode d'exploitation a de grands inconvénients pour les deux parties contractantes. Et d'abord il devient très onéreux pour le propriétaire à qui ses occupations ne permettent pas de résider sur son domaine; il lui faut un représentant,

tant, un homme d'affaires pour procéder au partage des fruits, pour les emmagasiner, pour les vendre, pour surveiller la gestion du colon, qui n'est pas toujours un fidèle associé. Voilà déjà un prélèvement considérable sur le revenu de la terre, et cette charge jointe aux impôts qui, tant de la terre et de l'homme, pèsent sur le propriétaire, qui se retire et qui se retire. Il s'agit de la qu'il se retire d'année en année devant les réquisitions et les contributions; il néglige les bâtiments, laisse les troupeaux sans augmenter; il se contente avec sa terre qu'il ne peut pas avoir pour lui; il lui enlève le plus qu'il lui est possible, et se retire le peu qu'elle reclaim pour soutenir ses ressources et sa vigueur. En vain le colon s'épuise en efforts de travail pour lutter contre l'insécurité de ses terres. L'industrie agricole doit être reculée dans une certaine mesure par les capitaux.

Ainsi donc, vaudrait-il pour le propriétaire non résider; de non-vivants, l'absence de l'habitat, quelquefois des dettes. C'est pourquoi en Italie, où le terre est exploitée en grande par des propriétaires ou métayers, la classe des propriétaires qui veut se livrer à l'éducation, à la profession libérale, aux voyages, etc., etc., a de vives plaintes contre le système du colonage, et méritait de le remplacer par des combinaisons meilleures pour la liberté du propriétaire et pour le colon (2). En France aussi les mêmes résultats ont fait les mêmes vœux. On le sait : de jour en jour l'activité nationale sollicite les efforts du travail et de l'impôt pour se créer des carrières diverses. L'industrie, l'état militaire, la location publique, la médecine, le barreau, l'étude des lettres, etc., etc., éloignent du séjour des champs le propriétaire qui aspire à enrichir son patrimoine ou son revenu, à servir la patrie, à développer son intelligence. Mais, repaire de sa fortune, obligé de sacrifier pour un grand dispendier les sommes qu'il verserait en agriculture, il s'efforce d'arrêter le colon qui réclame des réquisitions pour les bâtiments et des avances pour la terre. Il sent combien serait profitable un système de bail qui mettrait dans son pouvoir un revenu en argent, dégage de leur administration, d'impôt, et de toutes les charges qui pèsent sans cesse sur le propriétaire à voir au recensement du métayer. Mais pour arriver là, il faudrait traverser pour améliorer son état agricole, l'industrie, l'entrepreneuse, et précisément le bail

(1) *Idem*, n° 43.

(2) M. de Beaumont, quelques parties du métayage, un nouveau, t. 1, p. 317 et suiv.

précis qu'elle est la plus solide et la plus attachée? Se jureront-elles sur la propriété bâtie? Mais il n'y a pas place pour tout le monde. Courront-elles le risque des entreprises industrielles, des associations commerciales? Mais, jusqu'à présent, l'expérience a prouvé que le commerce ne profite qu'à ceux qui le font eux-mêmes et en ont la science ou le génie; il n'y a eu que trop mortel aux ruines de l'industrie. Demandent-ils secours aux prêts hypothécaires? Vous plaie le roi se réservera contre les minorités libérales des cultivateurs, plus il trouvera de ressources en lui-même, moins il aura besoin du secours du crédit.

Des esprits généraux qui ont aperçu la tendance que se signale, se sont dit : La propriété foncière est trop précieuse pour que nous consentions à la laisser s'égarer de nos mains. Faisons-nous donc agriculteurs, puisque c'est le moyen de la retenir. L'agriculture est la plus noble des occupations! L'on ne plaie que la France est tombée sous le joug des avocats, des journalistes, des banquiers. Eh bien ! cherchons, dans les utiles travaux de la campagne, des influences qui balancent le leur. Remplissons nos fermiers, pour qu'ils ne nous remplacent pas un jour. Ce sont eux qui nous éloignent des champs, et font du cœur des vœux ennuyés et inutiles. Travaillons donc comme ils travaillent, afin de nous maintenir dans une position qu'ils nous envient. Autrefois les seigneurs faisaient punir de leur mépris pour les punir judiciairement par leur expulsion des tribunaux ; les légistes venaient prendre la place qu'ils avaient laissée vacante. Nimitons pour cet imprudent désir. Quiconque aujourd'hui délaisse l'agriculture, est menacé de se voir remplacé par le fermier qui sait le prix du travail appliqué à la terre.

Cette pensée est excellente, sans doute ; mais je ne pense pas que la réflexion puisse mener des résultats généraux profondément vrais.

L'agriculture n'est rien moins qu'une théorie ; elle veut, comme toutes les sciences, être éclairée par la pratique, et c'est souvent en mettant la main à l'œuvre qu'on s'aperçoit du vide et des inévitables contradictions spéculatives. Or, pour pratiquer l'agriculture avec quelque succès, il faut surtout être doué d'une vigueur de corps qui n'est ordinairement l'épave de cette classe laborieuse que les travaux des champs ont de bonne heure effacés de la fatigue. Si vous pouvez, comme votre fermier, devenir l'homme maximal pour veiller vos serviteurs qui dorment encore ; si vous avez un corps de fer qui vous permette de sauter le soc d'un main enlevée, de le conduire aux ardeurs du soleil, de laisser percer vos vêtements par la plus froide de l'hiver, de traverser des chemins

difficiles à pied, à cheval ou dans de dures charrettes, par le froid ou par le chaleur ardente de la canicule pour suivre le cours des bestiaux, des bœufs, des bêtes dans les foires et marchés des environs ; eh ! mon Dieu ! soyez vous-même l'entrepreneur de vos fermes, et vous gagnerez ce que gagnait votre fermier ; vous travaillerez pour vous et vous travaillerez mieux ; vous donnerez à la terre les avances qu'elle demande pour rendre les fruits avec usure ; économise de ses forces, vous ne serez avare que pour les mériter.

Mais si quelques-uns de ces renditions vous manquent, gardez-vous d'une tâche au-dessus de vos forces. Celui dont les premiers succès se sont écoulés dans la vie de collège et sous l'empire d'un système d'éducation qui sacrifie les forces physiques au développement des forces intellectuelles, celui-là ne renoncera qu'à un mauvais cultivateur, et la ferme qui enrichit le fermier sera fatale à sa fortune. Je me défie d'un amateur qui n'est que quitté le drapeau de la ville pour la blouse gauloise, et qui font de l'agriculture en gant glorieux les bœufs ; ils croient, les imprudents, faire valoir bien ; ils le perdent en essais maladroits, en dépenses mal entendues, en gaspillage de sols et de semences. J'aime sans doute qu'un propriétaire soit assez instruit des procédés économiques pour faciliter le zèle du bon fermier, pour l'éclairer de ses conseils, pour surveiller et prévenir ses écarts. J'applaudis aussi au zèle des récents qui appliquent aux entreprises agricoles leurs connaissances en chimie, en physique, en géologie, en histoire naturelle, etc. L'agriculture gagne à leurs essais ; ils cherchent d'abord à tâtonner, on risque de le regretter dans des routes fautes ; bientôt ils retrouvent le droit chemin, et d'heureuses découvertes finissent par récompenser et leur patience et leur dévouement ! Mais je ne voudrais pas, je l'avoue, de ces tentatives pour mes fermiers ; ces erreurs sont des dangers où s'engloutissent beaucoup de capitaux ; le fermier, lui, doit marcher à coup sûr, il n'est pas à regretter de perdre pour se livrer à des chimères aventureuses ; il est trop peu maître de la terre pour compromettre les revenus que le maître lui attend.

Or, ce que ne ferait pas un fermier, ne doit pas être fait par celui qui veut être son fermier à lui-même ; il faut surtout qu'il puisse faire tout ce que son fermier lui fait par ses propres mains ; s'il n'a pas son tempérament, sa vigueur, son activité, ses habitudes du vif de peu, il échouera inévitablement. Ce sera un naufrage de plus à ajouter aux naufrages des cultivateurs en chapeau noir ; ce sera une conquête de plus pour les vœux et pour cultivateurs qui ennuient déjà tant sur la propriété cierra.

Ce qui me paraît devoir plus particulièrement attirer les placements, que le haut prix de la propriété rendra de plus en plus difficile en fonds de terre, c'est le grand-livre de la dette publique. Le grand livre sera l'asile le plus sûr et le plus praticable. C'est aussi le plus patriotique. L'État deviendra le depositaire de la fortune d'un nombre immense de citoyens, et la société se trouvera engagée sur la base d'une mutualité, dont la puissance balancera cet esprit d'individualisme qui fait aujourd'hui la plus grande partie de nos maux.

Mais pour arriver à ce résultat qui commencerait dès à présent, il faudrait dès à présent continuer les rapatriés à se diriger vers cette voie ; et tentons nous imprvoyance inévitable nous sommes à tout le moins de publier sous le patronage de la presse de conversion, qui fraternisent avec la bourgeoisie, et sous le coup d'un agiotage qui semble organiser tout expressément pour effacer les capitaux qui ne demandent qu'à se caser.

Une autre question devrait préoccuper les esprits philantropes. Le mal borné à la leur soumettre. Si la grande masse des biens-fonds est restée à se reconstruire comme elle le fait dans la classe des cultivateurs, n'est-il pas à craindre que toute l'influence politique ne passe avec elle du côté de ceux qui l'éducation, les lumières et leur intelligence ne méritent pas en somme de donner l'impulsion ? Ne serait-ce pas un grave danger que de laisser la prépondérance du nombre, et par conséquent de l'autorité, à des hommes plus préoccupés des intérêts locaux que des intérêts généraux ? Ne faudrait-il pas dès lors préparer l'exercice de la politique aux autres natures de propriété qui se ferment à l'égard de la propriété foncière, et particulièrement aux inscriptions sur le grand-livre, dévouées au refuge de la part de la population la plus laborieuse avec les travaux de l'esprit, les arts libéraux, la pratique des affaires publiques ?

Mais en attendant que ces questions soient résolues à leur pleine maturité, il restera encore assez de terrain pour que le titre du *Journal* que nous allons commencer, soit d'une application journalière à l'exploitation des terres. Alors même que notre société aura atteint cet état si désirable où la grande masse des cultivateurs est propriétaire, nous ne pensons pas que le bled se ferme soit exclu tout à fait des relations civiles. Notre société française ne se laisse pas purger en masses immenses ; elle secoue le joug des positions tout d'une pièce ; elle admet les diversités, les contrastes, et abandonne à l'esprit oriental ces divisions méthodiques et inflexibles de la popula-

tion, en classes qui n'ont entre elles aucun lien.

Pour nous, nous n'avons entendu signifier aucun résultat absolu. Après avoir montré l'influence de la propriété sur le bled, après avoir vu les différents effets qui ont résulté ou résulteront du bled des fermiers, nous avons été frappé de la tendance générale des fonds de terre à se répartir entre les familles agricoles, et à opposer une barrière à la propriété et l'agriculture. Ce résultat pour paraître heureux en politique, en économie, en civilisation ; il est bon que le travail agricole son fruit ; il est bon que le producteur acquière une position qui soit à l'abri de l'incertitude et des revers ; il est bon surtout, pour une société qu'emporte le mouvement démocratique, de voir se créer des points d'appui, des intérêts résistants. Or, la classe agricole propriétaire a tout intérêt de conservation de l'antiquité territoriale, sans avoir le terre ruinée et la prodigalité ; elle se a tout le territoire, sans en avoir les prétentions ambitieuses. Nulle autre n'a plus à perdre dans le jeu sanglant des spéculations, et l'État est toujours sûr de trouver en elle des éléments d'ordre, des inclinations laborieuses et pacifiques. Tous les petits États de l'autre Italie ont leurs époques de bonheur et de force à la charnière conduite par des mains propriétaires !

Cette situation prospère de la classe agricole, nous voudrions la voir partagée par une autre classe de travailleurs, dont s'occupe aussi le contrat de louage, par les ouvriers de l'industrie manufacturière. Mais il est difficile de l'espérer quand ils persent ; son état est précaire, rigide, mauvais. Le contrat de louage a réglé depuis avec équité les rapports entre les maîtres ; il assure à son travail des garanties. Mais le principe du mal ne tient pas au contrat ; de la loi ; il vient surtout de ces habitudes vicieuses que les ouvriers contractent dans le séjour corrompu des villes, ou dans l'agglomération des individus et des sexes pour le travail commun ; agglomération nécessaire peut-être pour le succès de la production, mais très-favorable à la propagation du vice.

Il faut aussi être le port de l'industrie qu'elle est ; c'est là que le système d'économie commerciale, qui pousse jusqu'à l'incalculable la recherche aveugle de la production. Tant que les débouchés ne sont pas assurés, le travail se roussit avec ardeur, et l'ouvrier, plus insouciant encore que le maître, car il est moins éclairé, l'ouvrier, dis-je, jouit du présent avec cet abandon qui fait son malheur, sans penser qu'une crise peut, d'un jour à l'autre, le laisser à la merci du hasard. Bientôt en effet le mal se fait sentir ; l'embourgeoisement étouffe le manufacturier de ses fatales ri-

chesses, la fabrique se ferme, et l'ouvrier est congédié, n'ayant pas su, dans son imprévoyance de l'avenir, se préparer par ses économies une transition à d'autres travaux ! Toute fluctuation entre une surexcitation feble pour la production et une atonie mortelle ! Résultat déplorable d'une concurrence effrénée, qui livre à l'instabilité les fortunes industrielles, et jette, par contre-coup, l'ouvrier dans l'alternance de la misère ou de la révolte ! Les économistes ont cherché un remède à cette plaie cruelle ; ils ont parlé de multiplier

les caisses d'épargne et les établissements de bienfaisance, de favoriser l'instruction religieuse et morale, d'organiser des tribunaux de prod'hummes, d'imprimer à la production une virile direction, de créer des exutoires salutaires en encourageant l'émigration et l'expansion vers les colonies, etc., etc. Toutes ces pensées sont honnêtes. Dieu veuille qu'elles soient efficaces, et que la classe ouvrière ne soit pas celle qui verra une autre société de nouveaux barbares prêts à la dévorer !



CODE CIVIL,

LIVRE TROISIÈME,

TITRE VII :

DE L'ÉCHANGE.

(DÉCRÉTÉ LE 7 MARS 1804, PROMULGUÉ LE 17 DU MÊME MOIS.)

ARTICLE 1702.

L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

SOMMAIRE.

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Origine de l'échange; son origine.2. Différences que le droit romain metait entre l'échange et la vente. Testateur des tribunaux pour l'égalité entre les deux contrats.3. Éti du droit civil. Rapports de l'échange et de la vente.4. Différences qui les séparent. L'échange d'un immeuble contre des meubles est-il une vente ou un échange? Discussion avec MM. Championnière et Rigaud.5. Du mélange de la vente dans l'échange alors qu'il y a soult.6. Utilité de fixer dans un cas pareil le caractère du contrat afin de savoir s'il peut être annulé pour erreur de lésion. | <ol style="list-style-type: none">7. Quel est le paiement des droits d'enregistrement quand il y a soult?8. L'extinction donnée à l'une des choses échangées n'est pas en contre la validité de l'échange.9. Pour qu'il y ait échange, il ne faut pas que la chose parvenue à titre de celui qui le reçoit à titre de don ou en paiement. C'est d'après et d'après l'analyse.10. Rôle important de l'échange dans le régime fiscal.11. L'échange n'est subrogation.12. Soult.13. Comment cette vérité doit être entendue. Distinction entre les qualités substantielles d'une chose et ses charges intrinsèques. |
|---|--|

COMMENTAIRE.

1. L'usage de la monnaie est une découverte tardive de la civilisation. Il est encore ignoré chez plusieurs peuples de l'Afrique et de l'Amérique. Les traditions de la vieille Europe attestent que les races qui l'ont couverte primitivement ont passé par un état analogue de grossièreté et de barbarie.

Il suit de là que l'échange, c'est-à-dire le contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose en nature pour une autre, a dû précéder le venir, dont l'un des éléments principaux est un prix en argent (1). Le venir ne date que de l'établissement d'un signe monétaire. L'échange se perd dans la suite des temps; il est contemporain des premières transactions que le besoin ait fait naître.

2. Mais comme la vente n'est venue s'ajouter à l'échange que pour rendre le commerce plus prompt et plus commode, il résulte que ces deux contrats,

issus de la même origine, et arrivés au même but, ont dû avoir ensemble les rapports les plus intimes d'analogie (2). En droit français, leur consubstantialité est manifeste; elle se signale dans les articles 1703, 1704 et 1707. Toutefois, il y a entre eux quelques différences (3). Elles étaient beaucoup plus graves dans le droit romain.

Comme je l'ai dit dans mon Commentaire de la Vente (4), le vendeur n'aurait pas tenu, suivant les idées romaines, de rendre l'acheteur propriétaire; il suffisait qu'il lui fit tradition de l'objet rendu, et qu'il lui en procurât le jouissance paisible. Mais dans l'échange il n'en était pas ainsi : chemin des copropriétaires devant transférer à l'autre la propriété (5).

De plus, le venir se contractait par le seul consentement. Au contraire, pour former un échange, espèces de conventions sans nom légitime dans le vocabulaire

(1) Nos Comment. de la Vente, n° 1. Paul, l. 1, § 1, D. De contr. empt.

(2) *Permutatio vicinis expedit*, dit le jurisconsulte Paul, l. 1, § 1. De contr. empt.

(3) V. Paul, l. 1706.

(4) N° 4.

(5) Paul, l. 5, D. De percept. vendit. et l. 1, § 3, D. De ren. permutat. Nos Comm. de la Vente, loc. cit., n° 1, § 1, spécialement, p. 312.

L'obligation de garantir est réciproque, tandis que dans la vente elle n'a pu que servir le vendeur.

La rescision pour lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange (art. 1706).

Enfin, dans la vente, la paix doit consister en ce que l'acheteur n'ait rien à réclamer (1); mais dans l'échange les deux acquéreurs ont des choses à réclamer (2), et même assez ordinairement, des choses de même espèce, dont l'un est arbitré à l'autre (art. 1709, C. c.). Lorsque cette dernière circonstance se rencontre, l'échange est tout d'opérer une libération sans paiement et sans paiement de la chose. C'est ce qui fait qu'on y voit des jurisconsultes qui ont prétendu voir une guerre analogue au principe de l'insolubilité de la loi, l'échange, quoiqu'il soit un moyen d'abandon, a cependant par son principe la conservation de la propriété de la chose, tandis que la loi est la source de l'insolubilité, la vente, au contraire, permet au vendeur de sortir d'argent qu'il peut dissiper. Mais l'échange de l'immeuble doit comme un titre insoluble qui reçoit à l'instant le caractère de loi, avoir à le servir toutes ses garanties.

J'ai dit que, le plus ordinairement, l'échange se fait par espèces et espèces (specie pro specie). Mais l'échange peut aussi se faire par espèces et par chose, par exemple, un immeuble contre un ou plusieurs meubles d'égal valeur. Le contrat qui matérialise une telle convention serait, en droit, un véritable échange, et on en pourrait le doter d'un autre nom, et l'appeler tout ce qu'on voudrait, sans sortir des principes de la matière. C'est la règle donnée au prix de la chose et par les auteurs est celle-ci : *comparatio pretii, praevalens est utrumque*. Ainsi, si je donne à Pierre un denier rural du de valeur de 10,000 fr. pour un tableau de Raphaël d'égal valeur que je veux en avoir, c'est là un véritable échange, tant que je l'ai dit dans mes Comptes de la Fin (3).

Cette règle a été combattue par M. Champagnier, et Rigaud (4). Ces deux auteurs soutiennent que, dans le droit français, après un acte au droit romain, il a toujours été du règle de donner le tout du revenu ou tout dans lequel le prix consiste en objets mobiliers, et de réserver le nom d'échange à celui-là seul dans lequel il y a celui d'un espèce pour une autre espèce, et notamment du monétaire la chose reçue. Mais je ne saurais approuver un tel système, et l'autorité des lumières, dont on cherche à l'appuyer, est loin de m'en donner l'exemple.

Consultons d'abord le plus grand des lois, Dumoulin. On voit que l'usage des lois, consacré par les Coutumes, lui-même pour un droit de mutation éprouvé lods et vains sous mutations du monétaire après par vente (5). Je ne suis pas à la lettre la sens du mot vente; si on n'est pas au point de la perception du droit à toutes les mutations (équivalentes à vente, et affectant des effets analogues à la vente, des fraudes sans nombre, des subterfuges insaisissables aiment

à rendre ce profit réel. Les lordes Perreuil senti, et ils s'étaient crus à reconnaître que la vente au détail peut être prise en dans la vente et acceptée. C'est là le doctrine qu'on a vu se proposer par Dumoulin; par l'ordonnance, disant-mes, cet esprit se per (voyez les articles précédents de la section).

Il commence par exposer (1) que le mot vente a trois significations; une signification très-large et embrassant toutes les ventes d'acquisition (2); une signification large, comprenant toutes les ventes d'acquisition à titre onéreux; une signification propre et restreinte au seul contrat de vente.

En général et dans toutes les matières ou les mots doivent être pris dans l'acception propre, continue-t-il (3), la vente se entend que du contrat de vente proprement dit. Mais il en est autrement toutes les fois que des motifs particuliers et des raisons de droit ou d'équité, aient à souligner les ventes du droit. Ainsi, et il le dit, la loi n'a pas fait mention de la vente à titre onéreux, mais à cause d'une crainte de ce que l'on craint de réaliser tout aussi bien que la vente propre la vente n'est là que par l'usage d'exception, d'acception. On étend d'abord la loi à tous les cas d'acquisition, non pas par la lettre de la signification du mot vente, mais par la puissance de l'analogie; non *propter generalitatem obsequium significativum* (4) *sed propter analogiam rationis et auctoritatem jurisprudentum* (5).

On, dans la Coutume de Paris, (parce) notre système (1), nous ne nous enfonçons pas dans le mot vente, pour en exclure les autres contrats à qui la définition de la vente ne courrait pas un terme adéquat. « Non hic numerus est armamentum conclusivum » et al. *autem annuit contractus admodum cui* « *expecta venditionis deservit et accepta et promissa* » non censetur. « Nulli non assensum in la rebus (2) » tout ce qui a les mêmes tendances que la vente. *Constitutum in omni contractus qui se vendit et tunc tunc*; nous parlons surtout dans l'attention sur les choses qui sont données en plus de la somme stipulée; de telle sorte que, si elles ne sont pas reçues pour être conservées par le vendeur en place du bien vendu (comme par exemple dans le cas des meubles faciles à faire disparaître et susceptibles d'être vendus, tout reçu en échange d'un immeuble tenu en fief ou en censu (3), nous voyons dans une circonstance une convention au profit du lods et ventes et un retrait, tout un si bien que dans la même vente, tout le bien au vendeur vendition (4), et n'est la une analogie justifiée et équitable, sous laquelle on ne pourrait voir la fraude; *ad vendit rationem* (5).

Tout (1) nous en ces termes : « Et sic ad hunc » *habetur admodum analogiam, utrum in aliis ad hunc »* *norma venditionis, et aliam in obsequium rationis, et aliquid ad notum ad obsequium et auctoritatem ad »* *conclusionem, secundum procedit* (2).

Malgré tout, je le demande à quiconque se sera

(1) *Mon Com. de la Fin*, n° 35.

(2) *Differencia*, de Coje, *inter permutationem et emptiorem*; *emptio fit perinde, permutationem ut utrumque de re permutat*. Et cette règle est tirée de la loi 12 C. de rebus permutatis.

(3) V. les lois 16, D. de jure dotum, et 18, D. de conductore causae de re non accedat.

(4) N° 147.

(5) *Traité des droits d'enregistrement*, t. 2, n° 129 et suiv.

(6) Art. 76, Code de Paris. Voyez mon article sur l'Origine des droits d'enregistrement, dans le *Revue de législation*, t. 17, p. 277.

(7) *Mon Com. de la Fin*, t. 1, n° 4.

(8) L. Sirey, *Principes de Droit*, D. Quel article pignus.

(9) N° 1 et 2.

(10) N° 6.

(11) N° 8.

(12) *Mutatio rebus permutatis* quod pro se fundat vel censu datur vel emphyteusis, non potest generaliter ad hunc finem, alia etiam rationem, sed tamen in non rationem rationis, et vendit in rationem, n° 8.

(13) N° 1 et 2.

(14) N° 9.

(15) N° 3.

pénétré de cette doctrine de Dumoulin, n'est-il possible de prouver que notre droit coutumier ait voulu s'écarter, en principe et d'une manière fondamentale, des règles énoncées dans le droit romain pour distinguer la rente de l'échange? Le résultat n'est pas en contradiction de l'argumentation de Dumoulin, qu'il s'en tienne au sens littéral des mots, l'échange des meubles contre des immeubles ne devant pas être qualifié du nom de rente? Et que si la jurisprudence féodale sur les lods absorbe le premier de ces règlements dans le second, n'est-ce par la force des analogies et par des raisons tout à fait spéciales et d'exception? Ce qu'arrêta Dumoulin, un seul jurisconsulte, son élève, l'errât sans enseignement. « On dit aussi venant à nous dirimer (dirait d'Argentré (1)), omnia omnino contritionum intelligitur qui directi ad erigendum et prestis nullatenus tenent, *unde quid, tantum tenet aliquid tenet, et si effectus de venditionem redoluitur et coincidit; et si donec per expresse le dation pro payment, la cession pour des droits pécuniaires, l'échange d'immeubles contre des meubles.*

Mais écoutons un autre feudiste souvent cité par MM. Chénier, l'abbé de Lamoignon, et dont l'autorité n'est pas sans force : je veux parler de Legendre (2).

« Par le même raison, les droitsigneuriaux sont « des lorsque l'on échange des héritages avec blé, « vin, drap, toile ou autre chose semblable; encore « que ce ne soit par achat de terre, mais par échange (3). « d'un de ces biens de la vente doit constituer un « moment pécuniaire; mais pourtant nous observons « que des seigneurs n'ont pas eu d'avis d'échanger « fructueux... n'y ayant point de ventes qui ne passent « entre des seigneurs et courtois de la terre d'échange, « à savoir que les meubles communs trouvent facile- « ment des acheteurs, et sont pécuniaires fructueux... « et n'est-ce aussi le retrait l'ignorer et doit avoir « lieu... et qui s'étend des meubles tant précieux « qu'ils puissent être. »

Je pense que ces citations pourront suffire pour détruire la proposition des auteurs que je combats. Il est évident qu'ils ont voulu transporter dans le droit commun une jurisprudence qui n'avait de valeur que dans la matière spéciale des lods et des retraites, si hérissée d'anomalies.

Je vois que cette erreur était échappée à certains feudistes, dont ils ont suivi les enseignements. Boumair, par exemple, après avoir rappelé les principes du droit qui exigent que le prix de vente soit en argent et non pas en denrées, ajoute : « Mais notre jurisprudence s'est écartée de ce principe, en tant « que nous considérons comme rente celle dont le prix « n'est pas en argent, mais en choses mobilières ou « réducibles en denrées (4). » Si on se pique de droits des seigneurs feudistes, je ne tiens pas de dire avec nos plus grands feudistes, que c'est là une proposition fautive par sa trop grande généralité. Je trouve dans l'ouvrage même de Boumair le correctif qui le limite. Il dit ailleurs en effet : « Dans le rapport des « terres, l'échange d'un immeuble contre un meuble « ne peut avoir le caractère d'une vente, puisque le « prix en argent est de l'essence de la vente, selon le « droit romain...; mais en ce qui concerne la paye-

« rente des lods, le contrat est considéré comme une « vente (5). »

Il est vrai qu'un peu plus bas Boumair reprend le langage plus absolu, et répète que, « selon nos principes, « contre, continues à cet égard au droit romain, nous « considérons comme rente celle dont le prix est en « qualité en choses mobilières (6). » Mais il est facile de voir que l'auteur, influencé par les anomalies de son sujet, pousse l'illusion jusqu'à vouloir les étirer à la hauteur de règles générales. D'ailleurs cette prétention apparaît dans la jurisprudence française avec le droit romain, n'est-ce pas? Dumoulin, auquel renvoie Boumair (7), soutient au contraire que les deux droits s'harmonisent parfaitement, et qu'ils ne constituent ni se divisent qu'accréditant l'un sur la mesure de l'autre et de l'autre. C'est aussi ce que Pothier a écrit dans l'ouvrage; Pothier, dont l'arrêt est pour ainsi dire transcrit dans le Code civil, dans presque tout ce qui est sur les contrats (8).

De sorte, ce n'est pas seulement pour éviter les inconvénients que les feudistes ont été amenés à ramener à la rente les échanges d'immeubles contre des meubles. Il y a aussi une autre raison non moins délicate; raison que nous avons vue touchée par Dumoulin et qui prouve de plus en plus combien il y a eu de danger à argumenter des matières féodales aux questions gouvernées par le droit commun. Les lods et ventes étaient le prix de l'approbation donnée par le seigneur au nouveau titulaire qui se présentait à lui pour prendre la place de l'ancien (9). Il est clair, dès lors, qu'il faudrait être payé le prix de la terre qu'il y avait mutation d'homme, comme on disait alors, c'est-à-dire toutes les lois que la personne agréée par le seigneur pour passer la chose courcée ou achetée une autre à sa place. Mais la redevance devait être payée lorsque l'agréé de l'échange de deux héritages situés dans le fief de la même seigneurie et dépendants du même seigneur? La jurisprudence romaine se prononçait en général pour la négative, par cette considération, que les héritages, se trouvant subrogés l'un à l'autre, semblaient en quelque sorte n'être qu'un même (10). Par le moyen de cette subrogation, le dépendance seigneuriale restait la même; l'on dirait qu'il n'y avait ni d'autre des les mêmes conditions; on continuait à rendre vassal ou vassal du même seigneur, à raison de biens de même valeur (11). Mais, en le voit, pour que l'échange de deux terres se fît, il fallait de la même manière que l'échange lui-même avec l'indication positive de ne se dédouler que pour acquiescer et consacrer aux choses de même espèce. Pourquoi? parce que le seigneur qui avait concédé son domaine au fief ou au censitaire, pour le tout ou en partie ou pour partie, avait droit d'exiger que les choses restassent dans l'état où il les avait données. Or, si un fief est, par exemple, échangé le fief contre un meuble, il semble arrivé que celui qui le seigneur avait donné pour son territoire aurait cessé de l'être, que le fief aurait été pris par un autre; et là se serait rencontré une de ces mutations d'homme qui ne pourraient avoir lieu sans le grément du seigneur et le paiement des lods et ventes. Or si, au contraire, le fief n'est fait qu'échanger

(1) Sur Boumair, voir 63, n° 1.

(2) Sur Legendre, voir 55, n° 1.

(3) Et d'avis L. 1, D. De contr. empt. L. 1, D. De rer. permitt. L. 43, id.

(4) Des lods et ventes, n° 108. V. aussi n° 200.

(5) Sur Legendre.

(6) Ibid.

(7) Pour voir ce que

(8) L'art. 157 du Code de Tropea dit : « Héritages situés « contre les biens meubles, il y a retrait. » Ne résulte-t-il pas encore de là que dans le langage des feudistes ce n'était pas autre chose qu'un échange?

(9) Voir art. 101 des droits d'acquéreur. Recueil de l'édit, L. 1, p. 110.

(10) Legendre, 171 Tropea, L. 4, art. 55, p. 180.

(11) Boumair, n° 210.

12. Cependant cette règle n'est pas tellement inéluctable qu'on ne puisse y déroger par une convention formelle. Ainsi il a été jugé par arrêt de la Cour de cassation du 31 juillet 1852 (1), que le fermier peut renoncer au bénéfice de l'art. 1407 introduit en sa faveur.

13. Au surplus, lisons bien attention que le droit de gage ne perd, par l'effet de la subrogation, que les qualités et privilèges, c'est-à-dire celles que l'aliénation lui perdrait à la chose échangée, mais qu'elle n'est pas effacée par les charges réelles ou privilégiées qui accompagnent celle-ci dans son nouveau état de circulation. Pourquoi s'en nous dit que les qualités de propre, d'arçuel de remanent, de chose d'ordre, de chose d'apparence sur l'immobilier, etc. ? C'est que ces qualités, n'étant qu'accessoirielles, ont cours de re-

gle le chose affectée, par le seul fait de déplacement de la propriété. Quant aux hypothèques, restant elles-mêmes à subsister entre les mains du nouvel acquéreur, et sans faire double emploi que de les reporter sur l'immobilier qui est substitué à la chose hypothéquée (2). L'hypothèque n'est pas chargée intrinsèque; elle perdure dans la chose par une espèce primitive; elle ne l'abandonne jamais, et réside avec elle partout où elle va. Elle n'a pas besoin, pour ne pas périr, d'être transférée de la subrogation.

On peut en dire autant de toutes les charges de même nature, telles que subrogation, droit de retour, réserve résolutoire, etc. Il écarte le droit de les transférer avec les qualités extrinsèques, qui ne surviennent pas à l'aliénation et qui pèneraient dans le cours de la subrogation.

ARTICLE 1703.

L'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente.

SOMMAIRE.

17. L'échange est un contrat consensuel. Quel est le droit commun ?
18. Et le consentement est régi par le Code plus d'échange que dans l'ancien droit français.

19. Matières d'expression du consentement.
20. Des conditions et modes opposés au consentement.
21. De la capacité pour contracter en matière d'échange, — et de la.

COMMENTAIRE.

19. J'ai mentionné dans un par quelle dérogation au droit commun, l'échange est, dans la jurisprudence française, un contrat consensuel (3). Autre règle, c'est que le principe est consacré par le Code de procédure civile de ce contrat avec le serment.

20. Le consentement, pour tous le Code civil, une chose, qu'il s'agit par deux autres choses de la même nature, est qu'il faut pour l'aliénation le propriétaire de ce qu'il y a accord entre les parties, et que le fait matériel de tradition n'est plus nécessaire pour les rendre respectivement propriétaires de ce qu'elles doivent recevoir (4).

21. Ce consentement peut être prouvé verbalement,

ou par écrit même, ou par acte sous seing privé, ou par acte authentique. Il faut recourir sur tout ceci aux détails que j'ai donnés dans mon Commentaire de la Vente, l. 1, n^o 13 à 33.

22. Le consentement peut aussi être par écrit simple ou conditionnel, tant qu'on en a vu des exemples au n^o 9 ci-dessus. Je renvoie encore à mon commentaire de l'art. 1084 (5).

23. Il ne faut émettre que des personnes capables. Les incapables des mariages, des interdits, des hommes mariés, des prodigués, des établissements publics, et de l'Église comme propriétaires des biens domaniaux, ne peuvent en (6).

ARTICLE 1704.

Si l'un des copropriétaires a déjà reçu la chose à lui donnée en échange, et qu'il prouve ensuite que l'autre contractant n'est pas propriétaire de cette chose, il ne peut pas être forcé à livrer celle qu'il a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle qu'il a reçue.

(1) Dall., 32, v. 525, Supp., 126, l. 563.

(2) Pothier, Vente, n^o 636.

(3) Supp., n^o 1013.

(4) Mon Comment. de la Vente, n^o 27, 28 et suivants. Art. 210 G. c.

(5) V. mon Comment. de la Vente, n^o 50 et suiv.

(6) 185, n^o 165 et suiv., et l'ordonnance de 1566. — Recueil des lois, sur les biens de l'Église pour l'échange des biens domaniaux (Dall., 17, 2, 1).

ARTICLE 1705.

Le copartoutant qui est évincé de la chose qu'il a reçue en échange a le choix de conclure à des dommages et intérêts, ou de répéter sa chose.

SOMMAIRE.

10. De la délivrance pour l'échange et des caractères qu'elle doit avoir pour être complète et satisfaisante.
11. Si l'un des copartoutants prouve que la chose à lui livrée appartient à autrui, il ne peut être forcé de livrer celle qu'il possède.
12. Mais, pour cela, il ne suffit pas qu'il y ait eu simple transport de la part d'un tiers dont le droit ne serait pas certain.
13. Quel est le rôle de la chose livrée et quel est le rôle de l'autre chose livrée ?
14. De ce que les deux copartoutants ont respectivement demandé. Si la chose appartient à autrui, ce sera un

- acte de défection du contrat d'échange.
- Explication d'un arrêt de la cour de cassation sur le point des choses livrées.
15. De l'évincement de l'un des copartoutants en vertu d'un acte antérieur au contrat. Actes qui lui sont opposés.
16. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
17. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
18. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
19. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
20. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
21. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
22. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
23. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
24. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
25. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
26. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
27. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
28. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
29. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
30. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
31. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
32. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
33. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
34. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
35. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
36. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
37. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
38. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
39. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
40. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
41. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
42. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
43. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
44. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
45. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
46. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
47. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
48. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
49. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
50. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
51. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
52. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
53. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
54. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
55. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
56. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
57. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
58. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
59. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
60. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
61. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
62. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
63. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
64. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
65. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
66. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
67. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
68. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
69. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
70. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
71. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
72. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
73. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
74. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
75. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
76. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
77. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
78. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
79. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
80. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
81. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
82. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
83. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
84. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
85. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
86. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
87. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
88. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
89. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
90. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
91. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
92. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
93. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
94. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
95. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
96. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
97. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
98. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
99. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.
100. Si l'un des copartoutants a été évincé de la chose qu'il a reçue en échange, il a le choix de conclure à des dommages et intérêts ou de répéter sa chose.

COMMENTAIRE.

10. Lorsque l'échange est consommé par le volenté des parties, il doit être libre par la délivrance réciproque des deux choses promises, sans la délivrance, pour être complet, n'est pas celle dont les lois romaines et l'usage demandent une définition plus subtile qu'ordinaire, donc le contrat de vente (1). Elle consiste dans le transport de la chose en la puissance et possession de l'échangeur, c'est-à-dire qu'il faut qu'elle soit libre et présente à la propriété, recevoir (2). Si la chose appartient à autrui, le cédant ne remplira pas son obligation en promettant à celui qui le reçoit avec l'espérance d'en devenir propriétaire incommutable, qu'il le délivre de lui-même, et si ce dernier n'aurait pas encore été inquiété, son cédant ne pourrait éluder ses justes plaintes sur le danger d'éviction dont il est menacé, et les lois qui le retiennent de lui ont été remplis, puisque sa possession n'a été jusqu'à présent l'objet d'aucune atteinte. C'est pourquoi, si le récipiendaire, comme l'usage, se prévaut de rendre l'autre propriétaire, il viole sa promesse et elle ne fait que transférer la chose d'un tiers (3).

C'est, du reste, ce que les lois romaines déclarent elles-mêmes pour le cas d'échange, d'écarter ce cas à leurs yeux du contrat de vente (4) ; mais nous avons dit que ces différences ont disparu sur le Code civil.

11. Il est dit à cet égard que l'un des copartoutants prouve que la chose qu'il a reçue n'appartient pas à l'autre contractant (5). Il ne peut être forcé de livrer celle qu'il avait promise; il a droit de demander la résolution du contrat, sans à lui à rendre l'objet qui lui avait été donné (6). C'est ainsi que l'art. 1704, qui a la certitude que la chose rendue appartient à autrui, est fondé à faire résoudre le contrat et à réclamer la chose. Les jurisconsultes qui ont voulu le contraire sur une fautive intelligence de l'art. 1653 (7), ont méconnu les vrais principes; et c'est-à-dire que s'ils eussent pris la peine de s'enquêter par l'art. 1704, ils

seraient arrivés au véritable résultat, qui est le droit pour l'art. 1704 de demander la résolution quand il est menacé d'une éviction certaine.

12. Mais, remarquons-le bien, dans le cas de vente, comme dans le cas d'échange, l'art. 1704 en résolution est subordonné à la preuve que la chose n'est pas à autrui. Mais si cette preuve n'est pas faite et qu'il n'y ait qu'un simple trouble émané d'un tiers dont le droit ne serait pas certain, le copartoutant doit se borner à suspendre le paiement qu'il doit faire, jusqu'à ce que l'autre contractant lui ait fait cesser le trouble. L'art. 1653 est le rapprochement ordonné de l'art. 1704, lequel ne prévient qu'un cas unique, celui où il y a preuve que la chose est à autrui.

13. On dirait qu'il s'agit d'un copartoutant prouvé, non que la chose qu'il a reçue est à autrui et que l'autre contractant n'en est pas propriétaire, mais qu'elle est grevée d'une charge ou d'une hypothèque qui doit être résolue avec le contrat.

Je pense que, la résolution étant un remède radical qui affecte tout d'un coup l'acte, fût-ce la chose de propriété, il ne faut pas l'écarter qu'au cas où il y ait une restriction légale ou une nécessité légitime. Or il est possible, dans le cas présent, que le cédant fasse disparaître l'hypothèque ou prouve qu'il doit, ou, si c'est une hypothèque légale, en obtenant une restriction autorisée par les art. 2161 et 2162 du Code civil (8). L'hypothèque n'est pas une charge continue d'éviction; elle est plutôt un danger, une menace, dont la propriété peut être saignée. Il semble donc qu'elle ne doit pas, si elle n'est pas résolue, empêcher le contrat de vente pour appliquer l'art. 1704. Le copartoutant sera alors garanti en suspendant la délivrance jusqu'à ce que son cédant ait fait disparaître le trouble d'un certain délai, ce n'est qu'après que ce délai sera écoulé et après sans avoir pu faire le dégrèvement de l'hypothèque, que l'action en résolution devra être introduite (9). Je pense aussi que le cédant pourrait exiger la déli-

(1) V. nos Comm., n^o 463.

(2) Id.

(3) Savatier, n^o 411 C.

(4) L. 1, § 1, D. De res. permitt.

(5) Sur l'échange de la chose d'autrui, V. de plus l'art. 1704.

(6) Id.

(7) Art. 1704. Nos Comm. de la F. n^o 463, et autres.

(8) Art. 2161 et 2162. V. nos Comm., sur le titre du Code De res. permitt., § 414, lettre B.

(9) Bourgeois, sur l'échange, art. 1704, n^o 1, et nos Comm., n^o 463.

(10) V. nos Comm. des Hypothèques, sur cet article.

(11) V. art. 1704 C. c. qui fournit un argument au contraire de cette opinion également.

le paiement de ses impenses et améliorations de celui qui en profitera (1).

26. Non-seulement le copropriétaire évincé a le droit de reprendre sa chose par l'action *in rem scripta*, mais il faut qu'il la recouvre entière et libre de

toutes les hypothèques et de toutes les charges que l'autre copropriétaire avait imposées sur elle pendant sa détention. L'acquéreur n'opère *in rem scripta* *ex causa primæ et antiquæ*. Il est inutile de revenir sur ce point de droit que j'ai suffisamment exposé ailleurs (2).

ARTICLE 1706.

La rescision pour cause de lésion n'a pas lieu dans le contrat d'échange.

SOMMAIRE.

- | | |
|---|--|
| 27. La rescision pour lésion n'a pas lieu dans l'échange. | 28. Quel est cet échange qui mélangé de vente? |
| Raisons de cette disposition. | 29. Quel est ce dol et de fraude? |

COMMENTAIRE.

27. La rescision pour cause de lésion a été admise dans le contrat de vente d'immeubles au fructu du rachat. Mais ce sera de réclamation n'a pas reçu l'autorisation de la loi de la part de l'arbitre; car c'est toujours volontairement qu'il contracte, et s'il donne un prix plus considérable que la valeur réelle, on présume que c'est par des raisons de convenance ou d'affection que lui seul peut se apprécier (3).

Les motifs qui ont été regrettés à l'égard de l'échange l'absence de rescision pour cause de lésion l'ont ainsi fait varier dans le contrat d'échange. Ce contrat est également l'effet de la volonté libre et de la connaissance des copropriétaires, qui peuvent avoir été dénués par un motif de prédilection pour l'acheteur. Car il n'est pas moins que celui qui donne acquiesce un objet qu'il affectueusement, sans intention de condamner sur le prix excessif dont il se paye. C'est un sacrifice libre et spontané fait à sa conscience ou à ses affections personnelles. Dans l'échange, d'ail-

leurs, chacun des copropriétaires est à la fois vendeur et acquéreur. Il y a donc une confusion si, dans le contrat d'échange, l'action dont il s'agit n'est admise lorsque, dans le contrat de vente, elle est refusée à l'acheteur (4).

Dans l'ancienne jurisprudence, Pothier enseignait une doctrine contraire. Il voulait que l'échange donnât lieu à l'échange en rescision pour lésion (5), et la jurisprudence inclinait vers cette opinion (6). Cependant elle n'était pas unanime; le Code civil a sage-ment fait de la proscrire tout à fait.

28. Il y a des cas où l'échange est mélangé de vente. On peut demander alors si l'action en rescision pour lésion peut l'atteindre; mais cette question se résout par les règles que nous avons exposées aux art. 1701 et 1702.

29. Si l'échange ne peut être rescindé pour lésion, il reste toujours susceptible pour cause de dol et de fraude caractérisée (8).

ARTICLE 1707.

Toutes les autres règles prescrites par le contrat de vente s'appliquent d'ailleurs à l'échange.

SOMMAIRE.

- | | |
|---|--|
| 30. Faute de contrat de la vente et de l'échange. | 38. Des exceptions à l'échange de même qu'à la vente. |
| 31. Faute. | 39. De la date et du temps de la rescision. |
| 32. Des obligations qui, dans la vente, naissent de la bonne foi. | 40. De la garantie. |
| 33. De celles qui naissent de clauses sur la qualité de la chose vendue. | 41. Des risques. |
| 34. De celles qui s'appliquent sur des choses ecclésiastiques à la condition. | 42. Des promesses d'échange. |
| 35. De l'échange de la chose d'autrui. | 43. De l'indivisibilité des choses échangées. |
| | 44. Si l'échange de droits succède dans le cas de rescision. |
| | 45. Des fruits d'usage. |

COMMENTAIRE.

30. L'art. 1707 proclame une vérité toujours ad-

mise en jurisprudence; c'est que, malgré quelques

[1] *Loc. cit.*, art. 1700.
[2] *Loc. cit.*, t. 1, p. 251, et *Comm. des Hypothèques*, art. 488. Arg. de l'art. 1705. C. c. V. un arrêt de la Cour de Bordeaux, du 21 février 1823 (*Dalloz*, 21, p. 252).
[3] *Mme Com. de la France*, art. 833 et 834.
[4] *M. G. de la France*, art. 833 et 834.

Loc. cit., t. 1, p. 114, et 115.
[5] *Favre*, art. 1707.
[6] *Idem*, art. 1707, § 4.
[7] *Idem*, art. 1707, § 4.
[8] *Idem*, art. 1707, § 4. *Dalloz*, 21, p. 252. *Mme Com. de la France*, art. 834.

CODE CIVIL,

LIVRE III,

TITRE VIII:

DU CONTRAT DE LOUAGE.

(DÉCRÉTÉ LE 7 MARS 1804, PROMULGUÉ LE 17 DU MÊME MOIS.)

CHAPITRE I^{er}.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

ARTICLE 1708.

Il y a deux sortes de contrats de louage : Celui des choses et celui d'ouvrages.

SOMMAIRE.

1. Division de la matière. Louage des choses. Louage d'ouvrages.

COMMENTAIRE.

1. Le titre du louage, dont nous avons fait sentir dans notre préface l'importance et l'usage fréquent, débute par une classification empruntée moi pour moi à Pothier (1). Il distingue deux sortes de contrat de louage; le louage des choses qui procure la jouissance d'un objet appartenant à autrui pour l'exploiter et l'utiliser; le louage d'ouvrages qui nous fait profiter de la force individuelle et de l'industrie dont nous

manquons. Ces deux contrats, identiques par le genre, se distinguent cependant l'un de l'autre par leur objet et se gouvernent par des règles spéciales. Le législateur ne devait pas plus les confondre que le jurisconsulte. Nous traiterons du louage des choses dans le commentaire des articles 1715 à 1778; le louage d'industrie occupera le commentaire des articles 1779 et suivants.

Le échange de propriétés limitrophes, avec l'idée rendue dans l'intérêt de l'agriculture, qui éprouve un tel grand dommage du fractionnement de terrains en parcelles limitrophes. On voulait favoriser la réunion de ces parcelles.

Mais vers ce qui arrive à ces parties qui présentent l'échange de propriétés par l'échange des terres des autres, nous sommes arrivés à un moyen dérivé pour se placer sous l'empire de notre disposition équitable, c'est-à-dire l'échange des parcelles du terrain qui par son adjonction, suit l'un des bords de l'autre. La règle l'ait si souvent entre cette pratique qu'on croit se ne s'écarter, et la jurisprudence ne consent jamais à y voir une fraude réprimée (Cass., 24 décembre 1811, D., 24, 1, 68; Sirey, 24, 1, 68; Dictionnaire de l'Orléans, du 13 novembre 1811, D., 23, 3, 82).

La règle est alors devenue un pouvoir législatif. Elle représente la loi du 1804 comme une loi relative aux échanges pour constituer les grandes propriétés bien plutôt que comme une simple règle pour venir au secours de l'agriculture. La chambre ne l'a pas prise à cette idée, et au 10 du 25 mai 1804 (art. 18) abroge la loi du 1804, au grand détriment des intérêts agricoles, qui souffrent de la dispersion de la propriété en parcelles limitrophes les uns des autres (2) (M. Champoussier, t. 2, p. 21).

et au 1804. Seulement les échanges furent admis à profiter de la modification des droits introduits pour les échanges en général dans la seconde disposition de la même loi.

Le résultat de ces dispositions que les contrats d'échange ont l'avantage à deux droits différents - l'un, parce que l'échange proprement dit est régi par la loi de 1804, et l'autre, parce que le droit de jouissance; l'autre, établi sur la suite, le reste ou le plus-value, régit, comme la loi de 1804, par l'art. 54 de la loi du 25 mai 1804, c'est-à-dire à 5 s/s p. m. (Champ., t. 2, n° 212; Jougla, t. 2, n° 213).

Je dois observer que la transcription d'un acte d'échange, ainsi même que cette formalité qui requiert des l'acte de deux échangeurs, ne suppose qu'un seul droit fixe de 1 l. Le raisonnement est que les deux seuls biens qui résultent d'un acte d'échange ne peuvent valoir l'un sans l'autre; qu'il n'y a qu'un seul contrat, et par conséquent qu'il ne peut être l'objet d'un seul droit fixe. La loi elle-même a décidé le contraire (Bull., 24, 2, 206; Champ., t. 2, n° 212).

La résolution de l'échange ne donne pas lieu à la perception d'un nouveau droit d'échange (Champ., t. 2, n° 212, et t. 2, n° 213).

(1) Du Louage, n° 1.

(2) V. la préface de notre Commentaire.

ARTICLE 1709.

Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige de lui payer.

SOMMAIRE

- [illegible]

COMMENTAIRE.

¹ 2. Le truquage des choses est défini un contrat par lequel l'une des parties, appelé *fauteur*, *solliciteur*,

s'oblige à faire pour l'autre (c'est-à-dire le preneur, le locataire, fermier, locataire) (7), pendant un certain

(e) Dans quelques Counties, on appelle *Stangis* le condageuse d'une maison (Synthron, 181, 11. Lalle, 109 Haynall, 40, 36. Tenny, 226. Dourbousne, 193). On l'appelle aussi *locatiff*.

Berry, l. 4, art. 5, et l. 9, art. 25) en données (les t. 19, art. 31). La Belgique en donne encore au premier le son d'oc-
casion.

temps, et moyennant un certain prix, d'une chose susceptible, par sa nature, de ce genre de location. Cette définition du louage est en partie dans Polluon; essayons d'en faire ressortir les branches principales.

Elle suppose d'abord un consentement valable. Le consentement n'est par conséquent dans le louage d'une condition nécessaire. Il est réglé par le droit commun, pour tous les cas, donc, en ce qui concerne en point, aux règles exposées dans notre Commentaire de la Vente (1). Car, comme le dit le jurisconsulte Cato : « Locatio et emptio promissa uti et emptio venditioque inter omnes juris regulis continetur » (2) ; mais ni emptio ni venditio continetur à de « puto continetur » et la locatio continetur continetur » intelligitur si de mutuo convenitur (3). »

Ainsi, comme dans la vente, le consentement doit être libre, exempt d'erreur. C'est pourquoi Pomponius disait : « Si datus tibi locum venditor, tu velum » unumquemque locum conductum, nisi agitur (4). » Cependant il y avait : « Si d'it ego minoris locum » conductum, tu plures locum conductum, utique non plures » ut il conduisit quatuor quatuor quoque. » Conductus qui a pris un lieu à faire pour plus, est, à plus forte raison, engagé à le prêter pour un moindre prix (5).

Comme dans la vente aussi, le consentement peut modifier le louage par des conditions (6).

Mais l'obligation auge de plus une chose qui fasse l'objet du contrat. Nous nous occupons de ce point en commentant l'art. 1715 (8).

3. Le prix n'est pas moins essentiel dans le louage que dans la vente, et, conformément aux règles exposées dans ce dernier contrat, il faut qu'il soit en lui-même sérieux (7) ; c'est pourquoi un bail de jouissance fait comme une, un contrat n'est pas de plus, se sent une des deux ou plutôt un contrat de prêt à usage (intermodum) (8) ; toutefois il ne peut pas nécessairement que le prix ait précisément égal à la valeur de la jouissance de la chose (9) ; ou au moins des parties dans les baux emphytéotiques, qui ne sont qu'une variation du même acte de louage (10). Sans doute, un équilibre, il faut qu'un contrat de louage proportionnel doit offrir un équilibre de la jouissance ; mais si cet équilibre n'est pas observé, le locataire seul peut révoquer cette location. La loi n'intervient pas ; il lui suffit que le prix, quoique vil, ou soit pas tellement minime qu'il doive être considéré comme n'existant pas (11) ; il suffit qu'il soit sérieux, c'est-à-dire, stipulé avec l'intention formelle de l'exiger et d'un particulier (12).

(1) N° 1211 sur, et 1212 et suiv.

(2) L. 2, D. Loc. cond.

(3) L. 2, D. Loc. cond.

(4) Polluon, in eod. loc.

(5) L. 2, D. Loc. cond. (Polluon). Art. 1544 C. c., et 2009 Code de la Vente, et 500 sur.

(6) Inf. sur la et sur.

(7) Nos Com. de la Vente, art 146 et sur, Gaius, l. 2, D. Loc. cond. Ulpien, l. 2, D. Loc. cond.

(8) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(9) Même Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(10) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(11) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(12) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(13) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(14) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(15) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(16) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(17) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(18) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(19) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(20) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(21) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(22) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(23) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(24) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(25) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(26) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(27) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(28) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(29) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(30) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(31) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(32) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(33) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(34) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(35) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(36) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(37) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(38) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(39) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(40) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(41) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(42) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(43) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(44) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(45) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(46) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(47) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(48) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(49) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

(50) Ulpien, loc. cit. Nos Com. de la Vente, art 146, Gaius, in eod. loc., D. De imp. pignori, in fin.

tellement bas qu'il soit certain qu'il n'en a été payé que négativement et dans l'intention de ne pas l'exiger, de ne pas l'appeler par les textes des lois romaines et le droit des auteurs qui placent ces baux au nombre des baux à terme, comme les baux à terme par la loi de la Coutume de la ville de Paris, l. 2, art. 1, § 1, et l. 2, art. 2, § 1, et l. 2, art. 3, § 1, et l. 2, art. 4, § 1, et l. 2, art. 5, § 1, et l. 2, art. 6, § 1, et l. 2, art. 7, § 1, et l. 2, art. 8, § 1, et l. 2, art. 9, § 1, et l. 2, art. 10, § 1, et l. 2, art. 11, § 1, et l. 2, art. 12, § 1, et l. 2, art. 13, § 1, et l. 2, art. 14, § 1, et l. 2, art. 15, § 1, et l. 2, art. 16, § 1, et l. 2, art. 17, § 1, et l. 2, art. 18, § 1, et l. 2, art. 19, § 1, et l. 2, art. 20, § 1, et l. 2, art. 21, § 1, et l. 2, art. 22, § 1, et l. 2, art. 23, § 1, et l. 2, art. 24, § 1, et l. 2, art. 25, § 1, et l. 2, art. 26, § 1, et l. 2, art. 27, § 1, et l. 2, art. 28, § 1, et l. 2, art. 29, § 1, et l. 2, art. 30, § 1, et l. 2, art. 31, § 1, et l. 2, art. 32, § 1, et l. 2, art. 33, § 1, et l. 2, art. 34, § 1, et l. 2, art. 35, § 1, et l. 2, art. 36, § 1, et l. 2, art. 37, § 1, et l. 2, art. 38, § 1, et l. 2, art. 39, § 1, et l. 2, art. 40, § 1, et l. 2, art. 41, § 1, et l. 2, art. 42, § 1, et l. 2, art. 43, § 1, et l. 2, art. 44, § 1, et l. 2, art. 45, § 1, et l. 2, art. 46, § 1, et l. 2, art. 47, § 1, et l. 2, art. 48, § 1, et l. 2, art. 49, § 1, et l. 2, art. 50, § 1, et l. 2, art. 51, § 1, et l. 2, art. 52, § 1, et l. 2, art. 53, § 1, et l. 2, art. 54, § 1, et l. 2, art. 55, § 1, et l. 2, art. 56, § 1, et l. 2, art. 57, § 1, et l. 2, art. 58, § 1, et l. 2, art. 59, § 1, et l. 2, art. 60, § 1, et l. 2, art. 61, § 1, et l. 2, art. 62, § 1, et l. 2, art. 63, § 1, et l. 2, art. 64, § 1, et l. 2, art. 65, § 1, et l. 2, art. 66, § 1, et l. 2, art. 67, § 1, et l. 2, art. 68, § 1, et l. 2, art. 69, § 1, et l. 2, art. 70, § 1, et l. 2, art. 71, § 1, et l. 2, art. 72, § 1, et l. 2, art. 73, § 1, et l. 2, art. 74, § 1, et l. 2, art. 75, § 1, et l. 2, art. 76, § 1, et l. 2, art. 77, § 1, et l. 2, art. 78, § 1, et l. 2, art. 79, § 1, et l. 2, art. 80, § 1, et l. 2, art. 81, § 1, et l. 2, art. 82, § 1, et l. 2, art. 83, § 1, et l. 2, art. 84, § 1, et l. 2, art. 85, § 1, et l. 2, art. 86, § 1, et l. 2, art. 87, § 1, et l. 2, art. 88, § 1, et l. 2, art. 89, § 1, et l. 2, art. 90, § 1, et l. 2, art. 91, § 1, et l. 2, art. 92, § 1, et l. 2, art. 93, § 1, et l. 2, art. 94, § 1, et l. 2, art. 95, § 1, et l. 2, art. 96, § 1, et l. 2, art. 97, § 1, et l. 2, art. 98, § 1, et l. 2, art. 99, § 1, et l. 2, art. 100, § 1, et l. 2, art. 101, § 1, et l. 2, art. 102, § 1, et l. 2, art. 103, § 1, et l. 2, art. 104, § 1, et l. 2, art. 105, § 1, et l. 2, art. 106, § 1, et l. 2, art. 107, § 1, et l. 2, art. 108, § 1, et l. 2, art. 109, § 1, et l. 2, art. 110, § 1, et l. 2, art. 111, § 1, et l. 2, art. 112, § 1, et l. 2, art. 113, § 1, et l. 2, art. 114, § 1, et l. 2, art. 115, § 1, et l. 2, art. 116, § 1, et l. 2, art. 117, § 1, et l. 2, art. 118, § 1, et l. 2, art. 119, § 1, et l. 2, art. 120, § 1, et l. 2, art. 121, § 1, et l. 2, art. 122, § 1, et l. 2, art. 123, § 1, et l. 2, art. 124, § 1, et l. 2, art. 125, § 1, et l. 2, art. 126, § 1, et l. 2, art. 127, § 1, et l. 2, art. 128, § 1, et l. 2, art. 129, § 1, et l. 2, art. 130, § 1, et l. 2, art. 131, § 1, et l. 2, art. 132, § 1, et l. 2, art. 133, § 1, et l. 2, art. 134, § 1, et l. 2, art. 135, § 1, et l. 2, art. 136, § 1, et l. 2, art. 137, § 1, et l. 2, art. 138, § 1, et l. 2, art. 139, § 1, et l. 2, art. 140, § 1, et l. 2, art. 141, § 1, et l. 2, art. 142, § 1, et l. 2, art. 143, § 1, et l. 2, art. 144, § 1, et l. 2, art. 145, § 1, et l. 2, art. 146, § 1, et l. 2, art. 147, § 1, et l. 2, art. 148, § 1, et l. 2, art. 149, § 1, et l. 2, art. 150, § 1, et l. 2, art. 151, § 1, et l. 2, art. 152, § 1, et l. 2, art. 153, § 1, et l. 2, art. 154, § 1, et l. 2, art. 155, § 1, et l. 2, art. 156, § 1, et l. 2, art. 157, § 1, et l. 2, art. 158, § 1, et l. 2, art. 159, § 1, et l. 2, art. 160, § 1, et l. 2, art. 161, § 1, et l. 2, art. 162, § 1, et l. 2, art. 163, § 1, et l. 2, art. 164, § 1, et l. 2, art. 165, § 1, et l. 2, art. 166, § 1, et l. 2, art. 167, § 1, et l. 2, art. 168, § 1, et l. 2, art. 169, § 1, et l. 2, art. 170, § 1, et l. 2, art. 171, § 1, et l. 2, art. 172, § 1, et l. 2, art. 173, § 1, et l. 2, art. 174, § 1, et l. 2, art. 175, § 1, et l. 2, art. 176, § 1, et l. 2, art. 177, § 1, et l. 2, art. 178, § 1, et l. 2, art. 179, § 1, et l. 2, art. 180, § 1, et l. 2, art. 181, § 1, et l. 2, art. 182, § 1, et l. 2, art. 183, § 1, et l. 2, art. 184, § 1, et l. 2, art. 185, § 1, et l. 2, art. 186, § 1, et l. 2, art. 187, § 1, et l. 2, art. 188, § 1, et l. 2, art. 189, § 1, et l. 2, art. 190, § 1, et l. 2, art. 191, § 1, et l. 2, art. 192, § 1, et l. 2, art. 193, § 1, et l. 2, art. 194, § 1, et l. 2, art. 195, § 1, et l. 2, art. 196, § 1, et l. 2, art. 197, § 1, et l. 2, art. 198, § 1, et l. 2, art. 199, § 1, et l. 2, art. 200, § 1, et l. 2, art. 201, § 1, et l. 2, art. 202, § 1, et l. 2, art. 203, § 1, et l. 2, art. 204, § 1, et l. 2, art. 205, § 1, et l. 2, art. 206, § 1, et l. 2, art. 207, § 1, et l. 2, art. 208, § 1, et l. 2, art. 209, § 1, et l. 2, art. 210, § 1, et l. 2, art. 211, § 1, et l. 2, art. 212, § 1, et l. 2, art. 213, § 1, et l. 2, art. 214, § 1, et l. 2, art. 215, § 1, et l. 2, art. 216, § 1, et l. 2, art. 217, § 1, et l. 2, art. 218, § 1, et l. 2, art. 219, § 1, et l. 2, art. 220, § 1, et l. 2, art. 221, § 1, et l. 2, art. 222, § 1, et l. 2, art. 223, § 1, et l. 2, art. 224, § 1, et l. 2, art. 225, § 1, et l. 2, art. 226, § 1, et l. 2, art. 227, § 1, et l. 2, art. 228, § 1, et l. 2, art. 229, § 1, et l. 2, art. 230, § 1, et l. 2, art. 231, § 1, et l. 2, art. 232, § 1, et l. 2, art. 233, § 1, et l. 2, art. 234, § 1, et l. 2, art. 235, § 1, et l. 2, art. 236, § 1, et l. 2, art. 237, § 1, et l. 2, art. 238, § 1, et l. 2, art. 239, § 1, et l. 2, art. 240, § 1, et l. 2, art. 241, § 1, et l. 2, art. 242, § 1, et l. 2, art. 243, § 1, et l. 2, art. 244, § 1, et l. 2, art. 245, § 1, et l. 2, art. 246, § 1, et l. 2, art. 247, § 1, et l. 2, art. 248, § 1, et l. 2, art. 249, § 1, et l. 2, art. 250, § 1, et l. 2, art. 251, § 1, et l. 2, art. 252, § 1, et l. 2, art. 253, § 1, et l. 2, art. 254, § 1, et l. 2, art. 255, § 1, et l. 2, art. 256, § 1, et l. 2, art. 257, § 1, et l. 2, art. 258, § 1, et l. 2, art. 259, § 1, et l. 2, art. 260, § 1, et l. 2, art. 261, § 1, et l. 2, art. 262, § 1, et l. 2, art. 263, § 1, et l. 2, art. 264, § 1, et l. 2, art. 265, § 1, et l. 2, art. 266, § 1, et l. 2, art. 267, § 1, et l. 2, art. 268, § 1, et l. 2, art. 269, § 1, et l. 2, art. 270, § 1, et l. 2, art. 271, § 1, et l. 2, art. 272, § 1, et l. 2, art. 273, § 1, et l. 2, art. 274, § 1, et l. 2, art. 275, § 1, et l. 2, art. 276, § 1, et l. 2, art. 277, § 1, et l. 2, art. 278, § 1, et l. 2, art. 279, § 1, et l. 2, art. 280, § 1, et l. 2, art. 281, § 1, et l. 2, art. 282, § 1, et l. 2, art. 283, § 1, et l. 2, art. 284, § 1, et l. 2, art. 285, § 1, et l. 2, art. 286, § 1, et l. 2, art. 287, § 1, et l. 2, art. 288, § 1, et l. 2, art. 289, § 1, et l. 2, art. 290, § 1, et l. 2, art. 291, § 1, et l. 2, art. 292, § 1, et l. 2, art. 293, § 1, et l. 2, art. 294, § 1, et l. 2, art. 295, § 1, et l. 2, art. 296, § 1, et l. 2, art. 297, § 1, et l. 2, art. 298, § 1, et l. 2, art. 299, § 1, et l. 2, art. 300, § 1, et l. 2, art. 301, § 1, et l. 2, art. 302, § 1, et l. 2, art. 303, § 1, et l. 2, art. 304, § 1, et l. 2, art. 305, § 1, et l. 2, art. 306, § 1, et l. 2, art. 307, § 1, et l. 2, art. 308, § 1, et l. 2, art. 309, § 1, et l. 2, art. 310, § 1, et l. 2, art. 311, § 1, et l. 2, art. 312, § 1, et l. 2, art. 313, § 1, et l. 2, art. 314, § 1, et l. 2, art. 315, § 1, et l. 2, art. 316, § 1, et l. 2, art. 317, § 1, et l. 2, art. 318, § 1, et l. 2, art. 319, § 1, et l. 2, art. 320, § 1, et l. 2, art. 321, § 1, et l. 2, art. 322, § 1, et l. 2, art. 323, § 1, et l. 2, art. 324, § 1, et l. 2, art. 325, § 1, et l. 2, art. 326, § 1, et l. 2, art. 327, § 1, et l. 2, art. 328, § 1, et l. 2, art. 329, § 1, et l. 2, art. 330, § 1, et l. 2, art. 331, § 1, et l. 2, art. 332, § 1, et l. 2, art. 333, § 1, et l. 2, art. 334, § 1, et l. 2, art. 335, § 1, et l. 2, art. 336, § 1, et l. 2, art. 337, § 1, et l. 2, art. 338, § 1, et l. 2, art. 339, § 1, et l. 2, art. 340, § 1, et l. 2, art. 341, § 1, et l. 2, art. 342, § 1, et l. 2, art. 343, § 1, et l. 2, art. 344, § 1, et l. 2, art. 345, § 1, et l. 2, art. 346, § 1, et l. 2, art. 347, § 1, et l. 2, art. 348, § 1, et l. 2, art. 349, § 1, et l. 2, art. 350, § 1, et l. 2, art. 351, § 1, et l. 2, art. 352, § 1, et l. 2, art. 353, § 1, et l. 2, art. 354, § 1, et l. 2, art. 355, § 1, et l. 2, art. 356, § 1, et l. 2, art. 357, § 1, et l. 2, art. 358, § 1, et l. 2, art. 359, § 1, et l. 2, art. 360, § 1, et l. 2, art. 361, § 1, et l. 2, art. 362, § 1, et l. 2, art. 363, § 1, et l. 2, art. 364, § 1, et l. 2, art. 365, § 1, et l. 2, art. 366, § 1, et l. 2, art. 367, § 1, et l. 2, art. 368, § 1, et l. 2, art. 369, § 1, et l. 2, art. 370, § 1, et l. 2, art. 371, § 1, et l. 2, art. 372, § 1, et l. 2, art. 373, § 1, et l. 2, art. 374, § 1, et l. 2, art. 375, § 1, et l. 2, art. 376, § 1, et l. 2, art. 377, § 1, et l. 2, art. 378, § 1, et l. 2, art. 379, § 1, et l. 2, art. 380, § 1, et l. 2, art. 381, § 1, et l. 2, art. 382, § 1, et l. 2, art. 383, § 1, et l. 2, art. 384, § 1, et l. 2, art. 385, § 1, et l. 2, art. 386, § 1, et l. 2, art. 387, § 1, et l. 2, art. 388, § 1, et l. 2, art. 389, § 1, et l. 2, art. 390, § 1, et l. 2, art. 391, § 1, et l. 2, art. 392, § 1, et l. 2, art. 393, § 1, et l. 2, art. 394, § 1, et l. 2, art. 395, § 1, et l. 2, art. 396, § 1, et l. 2, art. 397, § 1, et l. 2, art. 398, § 1, et l. 2, art. 399, § 1, et l. 2, art. 400, § 1, et l. 2, art. 401, § 1, et l. 2, art. 402, § 1, et l. 2, art. 403, § 1, et l. 2, art. 404, § 1, et l. 2, art. 405, § 1, et l. 2, art. 406, § 1, et l. 2, art. 407, § 1, et l. 2, art. 408, § 1, et l. 2, art. 409, § 1, et l. 2, art. 410, § 1, et l. 2, art. 411, § 1, et l. 2, art. 412, § 1, et l. 2, art. 413, § 1, et l. 2, art. 414, § 1, et l. 2, art. 415, § 1, et l. 2, art. 416, § 1, et l. 2, art. 417, § 1, et l. 2, art. 418, § 1, et l. 2, art. 419, § 1, et l. 2, art. 420, § 1, et l. 2, art. 421, § 1, et l. 2, art. 422, § 1, et l. 2, art. 423, § 1, et l. 2, art. 424, § 1, et l. 2, art. 425, § 1, et l. 2, art. 426, § 1, et l. 2, art. 427, § 1, et l. 2, art. 428, § 1, et l. 2, art. 429, § 1, et l. 2, art. 430, § 1, et l. 2, art. 431, § 1, et l. 2, art. 432, § 1, et l. 2, art. 433, § 1, et l. 2, art. 434, § 1, et l. 2, art. 435, § 1, et l. 2, art. 436, § 1, et l. 2, art. 437, § 1, et l. 2, art. 438, § 1, et l. 2, art. 439, § 1, et l. 2, art. 440, § 1, et l. 2, art. 441, § 1, et

consentir moyennant certains prestations en nature; mais si devant être jointes à l'acte, l'acquéreur n'y a point consenti, il était non motus impensumque communis par certaines occurrences et certaines similitudes. Il est vrai que M. Darrigès avait trouvé un argument dans le § 2 des Institutes en D. Loc. cond. Mais je ne pense pas qu'il y ait parfaitement suivi le sens. Or, d'arrêter qu'il y avait l'usage proprement dit en blé ou soufre momentanément, dans une convention par laquelle l'un des parties avait donné à l'autre la jouissance d'une chose (rem aliquam alienam rem fructum), moyennant que celle-ci aurait soufre communément, le journaux d'une autre chose (et sic inveniuntur hoc fructum in aliam rem accipere). C'est là-dessus que le § 2 des Institutes décide que ce n'est pas un contrat de louage, mais un contrat particulier; et rien n'est plus évident et plus palpable. Mais quel rapport y a-t-il entre ces deux choses? Le possesseur d'une autre chose a pour corrélicte le possesseur d'une autre chose, et l'usage pour une certaine, ou le propriétaire d'un domaine rural pour se donner moyennant une certaine somme d'argent le droit de propriété, et qu'il peut vendre ou souscrire: quod hoc lui semblerait? Il est manifeste qu'il n'y a aucune partie sans les hypothèses si dures, et. Vient, qu'ils que soit son volonté, n'aurait pas dû noter M. Darrigès à les conclure.

Les autres autorités laïques pas Vinius ne sont pas plus conscientes.

Ulysée pose cette hypothèse (1) : « Sur assésés
soul conviens de percevoir, rharon d'aur amée suirs
autres, les isuls de la chose commune; Pou d'aur
envois les inrupus sur les liens, si il su résultats au
domains qui s'emprount la séculer que l'astue drrrit
laire. Céli-ci aura-lit l'astue rre conviète, ou bier
l'artion conviète drrrits? Ulysée décide (2) rtes
il ne failit pr l'ère Ulysée pour le décider aussy
q'él n'y a pas eu rrolat de l'ouage entre les pasties,
c'ém envoir non l'achetier.

Le même jurissconsulte examine dans la loi 1, § 1, D. De positi, le cas suivant, qui nous place hors du louage des choses, pour nous ramener dans le louage d'industrie.

— Voulez clôturer un esclandre, j'ai plissé deux ou trois meubins, pour lournes les meubins, si je suis pourvu d'un prix à prorrer au propriétaire du car meublé, pens-je garde de me méprendre. Il y a toujours d'ennemi dans un tel contrat. Il se dit de même si je reçois un prix pour le profit que je gardois l'aire des ouvriers de mon esclandre. Mais si nous convenons de compenser la travail de cet esclandre avec les soins que le gâchis ou d'ouins pour le surveiller, si ne sera pas, à proprement parler, un contrat de louage, qu'on ne peut pas d'ailleurs. Ce sera quel genre de contrat il conduira. Mais quel prors se diré pour la louage de choses? N'est-elle pas remuée d'un meubler spécial dans le cas de la louage d'oussages? Et qui a soulevé que, dans le droit romain, la louage d'industrie, différent en cela de la louage des choses, stipulait un prix en argent (21)?

C'est sans doute ce sens que statue la loi 8, § 2, au D. *Præscript.*, voirb. Præd. G), après avoir renvoyé

pour lorsque je donne de l'argent à un peintre pour faire un tableau, j'ai fait vers lui un bonjour d'ouvrage, à savoir qu'il n'en est pas de mieux si je lui ai promis un rhos pour prix de son tableau, et que c'est alors un contrat sans mentir.

Quins à la loi 25. D. Loc. cond., l'impatriée aux-
cœur de Calus, que di-ells de l'evénement à l'opinion de
Venusus? Rien abaisciment. Lo jussioncils decide
que le colon à pur d'arrent que a rîa trappé par des
cas horrids, à droit à une diminution du fermage,
mais qu'en ceir dérision ur s'appliquer par au colon
pésitaire, qui, *quod societas jure*, partage avec lo
propriétaire le profit si le fermage. Mais Calus ne parle
pas de celui qui a loué à prix ferme moyennant un
de sers de frottement, tant de mesures de vin, tant de
mesures d'huile il ne dit pas que s'ensuit, n'est pas
un fermier il ne dit pas qu'il ne pourra pas prétend-
re à une diminution.

Il est inutile de pousser plus loin cet exemple. Les autres séries rapprochées par Virouxis n'ont pas plus de portée (4).

You'll never be dead again.

Quant à ceux drols français, je ne saurais en ranger un seul dans la catégorie de drols romains (3). Je crois même qu'ils, dans les ras, le langage romanesque n'en payèrent ni d'années. Quelle ne soit plausible et enrait-il pour limiter aux deux à fermer les prêtres pour ne pas antécédent par les années 1763, 1771, etc., etc. (4) li y a même beaucoup de justices où les services des curiers ne se payent pas autrement (5).

Non par qu'il y ait véritablement eu un tel soulèvement, illustré par les durées, les marchandises, etc., qui forment le prix, dérivant la possibilité du meilleur.

Actual ce n'aurait pas un vrai confort de longue si je vous donnais un chéri pour trois jours, à condition que vous me donniez les rôles pour un nombre égal de journées. Il y aurait là un gentil assommoir, tout semblable au vôtre, sans doute, mais qui ne pourrait pas vous donner cette détermination (3).

Du reste, le louage reprend sa similitude avec la vente, en ce que le prix du louage peut être fixé par arbitrage d'un tiers (9). On en verra la preuve par l'article 1716.

Mais si l'ir-pri nommé ne remplit pas sa mission, pourra-t-on avoir recours aux lumières d'autres experts? Peut-être croirais qu'il faut pas se laisser diriger par les règles de la frair, qu'il ne permisse ni pas de sealer de la dirrection laite par le conseil (10).
« Dans le contrat de louage, dit-il, peut d'ner maison ou d'ner meubler, le locateur qui n'est pas à por-tir de l'assup ou de l'ir-plaiter par lui-même, et tant pressé de la louer, et le condidrier, de sou-côte; ayant besoin de ses por-veur, ou doit presser-mes, ou contraire, que lorsque les parties s'en sont repposées à une prisonne pour le prix du lairs ou de la ferme, leurs intention n'r pas rir que le rone-lut d'rél pas lieu, si elle ne laisat pas l'esti-mat, mais qu'elle a été, su contraire, qu'il aurait lieu pour le prix qui serait estimé par d'autres experts (11). »

(1) L , $r3$, D *Log. cond.*

(i) Pothier, 28-30, et les autres auteurs cités dans par Vuille, tels que Tullier, Lopez, etc.

(2) L. 5 de 1940, Quilómetros. V. la Comm. de Cajas para estas lrs, p. 66, vol. 1, das Quilómetros de Ferri.

(4) $L: r0, 5: 1; L: 40; L: 50, 1, 55: D, Loc. cont. L: 2, 30 first.$
D. Mand.

(5) $\mathcal{B} = \mathcal{B}_0$.

[10] *Stange* bei der Affirmation abtrag bei der Summe 1000, vgl. z. B.

(5) P. Uss., n° 28. Ussou, 1. 17, § 3, D. *Pravosud.* verb. inst.

[9] *Ibid.*, De loq., § 1. V. cependant de ce point de droit dans

(17) *Nisa Comm. de la Fente*, n° 159, 11 oct. 1597.

(iii) No 36.

de voir un droit réel dans cette position purement négative ?

12. Un autre problème, M. Duranton, a partagé à l'encre sur lui tout effluve réel en comparant les définitions du bail si de l'usufruit données par les articles 1709 et 1728. L'usufruit, dit-il, est un droit de jouir *commun* la propriété *exclusive* lui-même. Au contraire, le contrat de bail n'oblige le bailleur qu'à *faire* jouir le preneur. L'usufruitier a donc pas besoin qu'on lui *fasse* jouir même le fermier. Il joint de lui-même sa vertu de son droit sur le corps de la chose; il jouit comme le propriétaire. Au lieu que l'obligation du bailleur n'est point le preneur qu'une *créance* indéterminée se contente uniquement dans le droit qu'elle lui donne de la jouissance à la *faire* jouir, à le mettre à même de percevoir les fruits de la chose louée, ou à payer des dommages et intérêts; droit par conséquent mobilier, puisque ces fruits ou ces dommages et intérêts sont des choses mobilières (1).

Mais il me semble que cette argumentation est bien d'être convaincante.

D'abord, M. Duranton n'a vu dans la définition du bail donnée par l'art. 1709, que ce que Pothier percevait dans la définition non moins qu'il trouve dans ses écrits. Mais pourquoi blâmer l'art. 1743, comparé avec l'art. 1709, contre des principes tout nouveaux, il donne au bail des effets ignorés de Pothier. Il s'agit non point de fondement dans l'ancien droit, savoir : que le bail n'est pas un droit délimité. Or, ce changement est-il si peu de chose qu'il n'ait pas pu passer inaperçu ?

Pourquoi Pothier réduisit-il le droit du fermier à une *simple créance personnelle* ? (Ce sont ses impressions) (2). Pourquoi le classa-t-il dans une catégorie autre que l'usufruit, l'émphytéose, le bail à fourges nées ? Parce que ces titres étaient des droits qu'on peut résumer en quelques mots que Pothier passe; tandis que, d'après lui, comme loi d'empire, le Code, de son côté, en tiers d'autre part se présente en l'absence (3).

Mais pourquoi aujourd'hui le bail soit l'immeuble et non point un droit délimité, n'est-il pas tenté de redire le droit du fermier à un droit de créance ? Ce droit n'est-il pas dans quelques-uns des plus importants de nos lois, et n'est-il pas dangereux de ne le laisser dominer par les doctrines de l'ancienne jurisprudence ?

Non seulement donc que l'art. 1700, quoique copié dans Pothier, a, par son rapport avec l'art. 1743, une force différente de celui qui avait frappé l'esprit d'un jurisconsulte. Il est le même nouveau principe que le Code civil a consacré, et c'est là que s'applique les 33 que j'écrivais dans le premier de mon Commentaire de la *Prescription* n° 10 (quand mon idée passe du domaine des opinions dans le domaine de la loi, mille intérêts imprévus s'éveillent et s'y entrelacent et s'y confondent... les lois les diffamées et les lois traitées successivement par le législateur et les tribunaux, les sommes diverses, pour les unes, les autres, les modifications les uns par les autres, et les autres méthodes systèmes nous ne nous en apercevons, et qui débarrassent à l'usage de la formule légale, bien étonnée peut-être de se trouver si seconde. C'est à cet opinion, en passant dans un acte, y con-

« trace des alliances intimes qui développent en elle « des germes mystérieux que l'isolément n'a laissés « secrets (4). »

Ceci posé, voyons si la différence des art. 1718 et 1709 peut influencer sur la solution que nous recherchons. Je n'ai le moins rien !

Donc que les définitions du Pothier ne sont pas semblables dans le Code civil, tout ce qu'il faut en conclure, c'est que le bail est différent de l'usufruit, si que l'un ou l'autre pas d'être confondus avec l'autre. Mais qui donc songe à lui-même ? Est-ce que nous voulons prétendre que le fermier a le droit du jouissance la propriété ?

Ensuite, je crains que M. Duranton n'ait tiré des effets trop magnifiques de ses mots de l'art. 1709, *faire* jouir, opposés à ceux de l'art. 1728, *droit de jouir*, si le bailleur est tenu de lui-même jouir le preneur, s'est probablement que ce dernier a un droit de jouir car toute obligation suppose un droit corrélatif. L'art. 1709 n'a pas défini le droit du fermier; il s'est borné à formuler l'obligation du bailleur. Mais quelle obligation, s'il est le même que spécifier le droit, puisque l'obligation n'est que la contre-partie du droit. Je dis donc que, dès l'instant que le bailleur est tenu de faire jouir le fermier, ce dernier a un droit de jouir (5); seulement un droit n'est pas aussi étendu que celui de l'usufruitier, si un différend même sous des aspects très-graves. Mais qu'importe à notre question ?

Eh bien ! ce droit de jouir de bailleur, à quels effets le transformons-nous ? Est-il réel ? Est-il personnel ? Sans doute Pothier avait son enseignement, de son temps, qu'il ne constituait qu'une *créance* personnelle, parce qu'il n'était d'engagement par un droit de suite. Mais aujourd'hui les mots *faire* jouir, de l'art. 1709, ont une signification beaucoup plus large. Ils ne restreignent pas le droit du bailleur à une simple *créance* personnelle, puisqu'il a un droit contre les tiers sans lesquels il n'a pu constituer.

M. Duranton insiste beaucoup sur ce que le droit du fermier, étant un droit sur un fait, n'est que mobilier. Accordons-le pour le moment, sans le dire plus tard. Mais à nous tous l'objection que m'a fait un raisonnement pour dire que le fermier n'a pas un droit réel, il y a des droits mobiliers qui ont, pour plus de garantie, un droit de suite qui ne s'accompagne l'hypothèque, par exemple, est un droit réel attaché à des droits mobiliers pour leur donner stabilité et protection. Le droit de revendiquer un meuble volé entre les mains de sous-acheteurs, est tout à la fois mobilier et réel (6). Enfin, pour citer une autorité non opposée à M. Duranton, je dis que M. Proudhon, qui se rencontre avec moi dans la même système, résout-il cependant que les baux à long terme, quoique ne soient à ses yeux que des droits mobiliers, engendrent cependant un droit réel au profit du propriétaire pour son avantage plus avantageux de l'extinction des baux (7).

Enfin, par l'art. 1743 du Code civil, M. Duranton avait développé à notre disposition un argument qui n'est introduit au moyen de l'insinuation, sans non pas pour changer les mêmes principes sur la nature du long. En résumé, nous sommes si nous le qui n'importe que ce soit l'intention de l'a-

(1) T. 4, n° 32.

(2) Commentaire, n° 31.

(3) Ed. V, sous Loup, n° 104.

(4) P. 15.

(5) La clause *promette de faire jouir*, se transforme en

« dans tous les baux à long, qui cependant transforment la propriété (Maz. v. Figeo, p. 514, col. 1. m. 1, p. 152).

(6) Max. Comm. de la Prescription, art. 2173.

(7) Usufr., n° 110.

Mais j'ouvre la définition que le Code civil a donnée de la vente (art. 1582, C. C.) ; de la vente, dis-je, qui, sous tous, à des effets si différents de ceux que l'ancien droit lui attribuait. Et qu'y trouve-t-on tout d'abord ? Prescrivant une définition soignée à celle qu'en donnaient les lois (1) :

Il est vrai que l'intention du législateur ne tarde pas à se révéler par d'autres textes, qui démontrent que les dispositions de l'art. 1582 ne correspondront pas à l'idée qu'il voulait rendre, si qu'il s'est laissé influencer dans son langage par le langage de ses prédécesseurs. Et l'on s'est avisé que je dis de l'article 1709 ; sans doute il est cité dans Pothier comme l'art. 1689 était cité dans les lois romaines. Bien l'art. 1743 vient aussi pour en modifier la portée et en expliquer la portée incomplète.

Je remarque d'ailleurs que les termes de la définition du louage d'outils dans l'art. 1709 n'ont pas été incompatibles avec le caractère nouveau qui se révèle dans l'art. 1743. Ces mots *s'oblige à faire jouir*, dans lesquels M. Dvergès voit, comme M. Duranton, un sens pour ainsi dire magique (2), ne me paraissent en aucune manière devoir exclure nécessairement la preuve de la transmission d'un droit réel. La preuve est que le louage promettrait au loueur de lui faire jouir dans tous les lieux où se trouvent les biens à louer, et que cependant transférerait la propriété (3) ; et puis, le *faire jouir* ne se trouverait pas en contradiction avec la définition du bail au-dessus de 9 années, qui toute l'assimile jusqu'à concurrence d'années comme transmettant un droit réel (4) ? N'aurait-il pas incombé au bail à colonage perpétuel, qui, comme l'a si bien vu M. Dvergès, n'est pas autre chose qu'un bail (5), et qui cependant engendrait le droit réel (6) ? Il faut donc reconnaître que l'art. 1700 a une élasticité et une souplesse qui ne permettent pas de le lui appliquer impérieusement qu'on croit lui attribuer.

M. Dvergès avance ensuite l'art. 1743 ; il reconnaît bien qu'une espèce de réalité est en effet attribuée au droit du preneur lorsqu'il se trouve en contradiction avec l'existence de l'obligation (7) ; mais il n'admet pas que cet article l'attribue à tous les cas sans exception qui sont attribués au droit réel. Examinant cette disposition dans sa forme et dans la place qu'elle occupe, il la limite, comme M. Prud'homme, à une espèce de droit de rétrocession attribuée au preneur sur son possession de la chose ; il finit de cet art. 1743 une dérogation toute spéciale à des règles aussi anciennes que le droit civil et le droit romain dans l'ensemble des dispositions du Code. Ici, je m'arrête pour le moment ; je ne veux pas m'engager sur le commentaire de l'article 1743 ; j'espère prouver de la manière la plus frappante, que cet article, combiné avec d'autres qui ont été cités à la suite de la loi de 1804, et de ses décrets, ne s'applique pas à la vente sans enlever la preuve de son sens au sens (8).

13. Maintenant, faisons un pas de plus, si voyons

si le droit du bailleur est mobilier ou immobilier. Je sais que je n'ai encore rien dit des questions respectables et obscures depuis longtemps. Mais pourquoi l'histoire ne s'occupe-t-elle pas de les éclaircir ? Une idée consensuelle et longue dans son attention et sa impartialité !

Or il me semble que le droit du fermier est, sous le Code civil, un droit immobilier. Le raisonnement est simple. Le bail donne le jus in re ; il s'imprime sur la chose et le bail malgré les sous-aliénations ; donc il est immobilier pour la chose à laquelle il s'applique (9).

J'exposais tout à l'heure que le bail est un mode d'exploitation (10). En suivant cette idée, on pourrait dire que le bail ayant pour but de faire sortir de la chose son produit net, peut être comparé à un levier que l'industrie utilise soit au sol pour l'exploiter ; une machine est semblable comme l'industrie doit être active le service (11). Pourquoi le droit du bailleur, qui applique le bail à la chose sans force d'industrialité, serait-il d'une nature différente, puisque c'est en vertu du droit qui lui est concédé que la chose est mise en œuvre, et qu'elle devient productive ? Je sais que la comparaison que je fais n'est pas rigoureusement exacte. Elle est plus métaphorique que juridique. Ainsi un bail-fermoyer qui pour donner une culture plus productive à son terrain, pour se servir de son langage plus scientifique, c'est-à-dire pour le droit du bailleur, restant incorporé à l'immobilier pour le faire au moins de tous ses déplacements, doit participer de sa nature et prendre place parmi les droits immobiliers (12) ?

Les principes de l'ancienne jurisprudence (13) seront en vain opposés contre moi. Je les expose comme étant sans force, depuis que le Code a été le droit du fermier quelque chose qui surte l'industrialité de l'immobilier, et subsiste sans convention à l'égard des tiers. Qu'on ne dir donc pas, avec Pothier, que la créance du fermier ou du locataire n'a pas pour objet la même chose que la chose même (14). Le droit de bail du bailleur est ainsi prouvé évidemment que le fermier ou le locataire ont une action dont l'objet est de réclamer l'immobilier pour s'y implanter en la qualité qui leur appartient.

Qu'on objecte, j'en ai, avec le même auteur, que l'action du fermier n'a pour objet que d'être mis à même de percevoir les fruits, lesquels, devenant meubles par la perception, le forcent de reconnaître d'un droit mobilier, c'est-à-dire d'un droit qui tend à acquiescer des meubles. Ces je réponds que les faits ne sont aujourd'hui que le produit d'un droit superer qui n'est à chaque récolte, et qui, bien différent de celui que reconnaît l'ancienne jurisprudence, s'applique à l'immobilier, lui adhère et le suit pendant toute la durée du bail (15).

Lorsqu'on cesse de se rendre l'écho de cette assertion de Pothier, qui lui succède du fermier un pour

que nous avons l'intention de cette législation, je demanderai que la législation de 1804 ait attribué les effets attribués à la possession de la chose ; il finit de cet art. 1743 une dérogation toute spéciale à des règles aussi anciennes que le droit civil et le droit romain dans l'ensemble des dispositions du Code. Ici, je m'arrête pour le moment ; je ne veux pas m'engager sur le commentaire de l'article 1743 ; j'espère prouver de la manière la plus frappante, que cet article, combiné avec d'autres qui ont été cités à la suite de la loi de 1804, et de ses décrets, ne s'applique pas à la vente sans enlever la preuve de son sens au sens (8).

(1) *Dono* de la *Fortis*, n° 4.

(2) *Supra*, n° 10.

(3) *Supra*, n° 10, p. 50, col. 1, n° 10.

(4) *Supra*, *Département*, l. 1, ch. 5, n° 1.

(5) *T. 1*, n° 100.

(6) *Infra*, n° 56.

(7) *P. 215*.

(8) *Infra*, n° 53.

(9) *Infra*, n° 50.

(10) *Id.*, n° 10.

(11) *Art. 513*.

(12) *V. ce que dit Pothier de la chose dans un héritage, Commentaire*, n° 61.

(13) *Pothier, id.*, n° 71, et sur Orléans, n° 53 de l'art. 1709, général.

(14) *Infra*, *général* à l'art. 1709, n° 53, et *Tratado* de la chose.

(15) On peut répondre par la même raison que le droit Pothier du locataire d'un immeuble qui n'est qu'une créance sur l'immeuble et sur l'œuvre.

objet qu'on fait. Aujourd'hui cette créance est plus large; elle donne au fermier ou au locataire le droit d'exiger le défranchement de la chose même, pour en joindre l'accessoire à son utile; et si la créance du bailleur n'était que d'un fait révoqué, il ne pourrait frapper d'ordres que l'acte actuel pas contracté l'obligation. Le droit de suite tardant à être mis en possession et à pour de la chose, n'est-il pas la démonstration claire et palpable qu'il y a des droits du bailleur sur la chose qu'on veut écarter de lui?

16. M. Dourlon nous arrête pour nous dire que l'art. 520 qui énumère les biens qui ont la qualité d'immeubles civils sans y comprendre le bail, s'oppose à notre système (1); mais, pour échapper à cette objection, il n'a qu'à citer M. Duranton lui-même. « L'art. 520, dit-il, quel que soit, n'est pas restrictif; c'est une simple énumération; il lui faudrait dire, contrairement à nos principes, que les droits d'usage et d'habitation, dont il ne parle pas, ne sont pas des droits réels immobiliers (2). »

En effet, M. Duranton démontre très-bien que l'emphytéose qu'il plaie sous le bail à long terme de constitution se sur l'usage ou sur le droit réel immobilier; et reproduit l'art. 520 un dit bien de l'emphytéose (3).

17. On pourra peut-être s'empêcher d'un argument d'ordre autre emprunté à M. Prud'homme. On a vu tout à l'heure que cet auteur, forcé de reconnaître que dans l'ancienne jurisprudence le bail à long terme était investi du droit réel, cherchait cependant à corriger ce caractère avec celui du droit mobilier, et disait que le droit de suite n'était, comme l'hypothèque, qu'une force accessoire dérivée de la créance, mais qu'elle même la créance étant mobilière, puisqu'elle aboutissait à un partage des fruits (4).

Je rom qu'il ne sera pas bien difficile de prouver que cet aspect de la question n'est qu'une trompeuse illusion. D'abord, M. Prud'homme brule de front les principes constamment enseignés par les auteurs eux-mêmes, qui s'accordent unanimement à reconnaître que le bail à long terme était tout à la fois réel et immobilier. Puisque en est la preuve. Aussitôt qu'il aperçoit dans le bail le caractère du droit réel, il conclut que ce bail engendre un droit immobilier (5), et la raison en est simple; c'est que toutes les fois qu'on a un droit dans un héritage, ce droit suit la nature de l'héritage et s'intègre dans la classe des biens immobiliers (6).

Sous un autre rapport, l'effet de M. Prud'homme pour séparer l'accessoire du bail du droit réel, reste tout à fait impuissant, et sa comparaison avec une créance hypothécaire est fautive. L'hypothèque n'est que l'accessoire de la créance d'une somme d'argent; elle n'est qu'un secours éternel pour obtenir paiement, et il y a lieu, le paiement d'une chose mobilière. La créance de cette somme mobilière ne vit pas par l'hypothèque; elle a son caractère à part, tellement que si la chose hypothéquée vient à péror, la créance n'en subsiste pas moins. Mais la créance du bailleur n'est immobilière, principalement par sa nature, puisqu'elle a pour but de lui procurer le défranchement de l'héritage, le jouissance physique de l'immeuble même; le bailleur est interprété de l'immeuble; il y est attaché, si je puis parler ainsi, comme une machine

est à une usine. Que l'immeuble vienne à périr, et son droit de jouissance est anéanti; tant il est vrai que ce droit est lié à l'héritage lui-même, et ce peut être que dans le cercle des objets immobiliers.

Enfin, prouve dans ses conséquences le système de M. Prud'homme, si il ne voit pas de difficulté à prouver que l'usufruit, le droit d'usage, le droit d'emphytéose et sur la chose des droits réels. Mais qu'en pensent ceux qui veulent rester fidèles aux principes?

18. Je m'attends à ce qu'on me dise: Puisque, d'après vous, le bail crée un droit immobilier, suivent les conséquences de cette idée. Qu'en résultera-t-il? Qu'un tuteur ne pourra donner à bail les immeubles de son pupille; qu'un mari ne pourra pas s'écarter de son devoir; qu'il ne pourra pas consentir la restitution de ses biens; que même le bail sera susceptible d'être hypothéqué comme l'usufruit. Or ces conséquences sont-elles admissibles? ne heurtent-elles pas les principes les plus élémentaires du Code civil?

Mais nous ne sommes pas, et ne nous efforçons pas.

Le bail, quelque accordé au fermier ou au locataire dans la chose, quel qu'en soit le caractère, ne donne pas de la propriété, puisqu'il est destiné à en retirer le produit. Or, on n'est pas en possession de la chose héritage; on les met au contraire en valeur; et on administre en bon père de famille. Il suit de là que le tuteur et le mari peuvent en principe donner à bail les immeubles de son pupille et de son femme, sans avoir besoin des autorisations nécessaires pour cela, c'est ce que les lois reconnaissent localement (7); et je ne vois pas qu'on arrête cet acte de l'administration aux tuteurs et aux maris, elles se bornent à en contester avec eux seuls. Car, il ne faut pas oublier que le bail est une charge réelle et immobilière de l'immeuble, il n'est pas, comme les autres droits qui participent de cette double nature, une charge qui tombe sur le patrimoine du tuteur, et qui est une charge qui tombe sur le patrimoine du locataire.

Mais comme on abuse de ces choses les plus utiles, et que les tuteurs et les maris pourraient contester de la charge par leur durée, ou graver l'avenir des pupilles ou de la femme par des engagements qui seraient à leurs héritages leur hérité, certaines restrictions ont été mises au droit des tuteurs et des maris. Nous nous en occuperons dans le commentaire de l'art. 1718. Mais, en thèse générale, ils peuvent passer des biens d'une durée certaine; cette règle se corrompt avec nos idées, tout aussi bien que l'exception qui la limite. Dans un cas comme dans l'autre, notre théorie se présente homogène et rationnelle; tandis que celle de nos adversaires vient sans cesse échouer contre la disposition de l'art. 1718 dont il leur est impossible de donner une interprétation logique.

Et comme celui qui a la qualité pour conclure le bail d'un héritage a aussi mission pour en demander la restitution, il y a lieu; il s'agit de le tuteur et le mari pourront introduire un action en justice pour faire résoudre le bail que le tuteur ou le locataire n'accepteraient pas. On n'opposera pas au tuteur l'art. 464 du Code civil; par l'art. 1718, combiné avec les art. 1428, 1429, 1430, 480, le tuteur n'est pas lié. On dit que cette convention de la même

(1) T. 4, n° 73.

(2) Id., n° 80.

(3) Il semble que ce soit aussi l'idée de M. Toullier, t. 6, n° 455.

(4) Comm., n° 71.

(5) Id., n° 80.

(6) Art. 1429, 1430 et 1708, C. C.

mouïsse qu'on la soustraie, lorsque la dissolution procède de la même source et de la même capacité que le soustrai. Effacer ne faut entendre par r en passes un millissus, s'est administrer au bor pès de la mille (1).

Maurelcaul s'raigen-vou que is bail, so verveit so
dout r'el immobiliers, no sot susceptible d'hypothé-
quer, contre tous les principes admis jusqu'à ce jour ?
Je vous reprendrai d'abord que tout immeuble rival
n'est pas susceptible d'hypothèque ; témoins les scien-
tifiques, les droits d'auteur et les actions en revendication
d'un immeuble. J'ajouterai que le bail n'est pas ce
qu'on peut appeler un bien immobilier ; sss, n dé-
duisant les frais de culture et le casou d'u maillage,
ou se rait pas trop qu'elle raltur intrinsèque il peut
être. Quel est le bail du bail ? C'est de l'arr passer
entre ba mais du propriétaire le produit net de la
choix. Quel an l'arrer, ce qu'il retire, s'est le sa-
laire de son travail si l'ods melle de srs avarces. Où
sit dous fémolemsi appréciable du bail, déduisant
laila du loyer ou du loyange d'u maillage si des
impenses pour r'plémenta ? Ke thse générale, or r'
l'ypocou poi, s'outant quard le propriétaire rai de
seur que s'appliquait à ne laisser au locataire que le
montre part possible n sus des son légitime béne-
fice. En supposant même que le les pris du bail
laisse au locataire des arralrri importants, r'ommet
les apprécier ? Comment li dégager s'ement de la
part du propriétaire et des frais de culture ? Il est
ridicul que fémolemsi que le bail d'iffinité à celui
qui le prendant à l'hypothèque ne serait joms r'
sist (30), et que l'hypothèque maqurrail d'our assitirte
firr.

19. Tout ce qu'on recule de lire ayou été imprimé dans un journal de jadispuissance, *le Droit* (3), un estimable magistrat de la cour royale de l'édifice l'effraya de me refuser d'ab. non réponse à laquelle je dois répondre moi-même (4). N. Bello des Mirrises (5) est de lui que je veux parler) effraya d'abord d'un trait de plume toutes les distinctions que je me suis appliquées à faire ressortir entre le bien et les autres choses inhumaines. L'ins, insula il me fit dire des objections qui supposent que j'ai confondu ces variétés si dissimilables; tandis qu'il me reproche d'avoir édifié, ou lui signifié, à des principes qui déshonorent les humains. Entre le cas de m'impressionner dans quelques-uns des conséquences qui lui semblaient découler de mes idées sur la castité immuable du bail; alors, si j'essaye d'en restituer, il m'accuse de manœuvrer un système; je me contiens à y résister, il m'accuse de vouloir tout bouleverser.

Voyons de plus près le circuit de ses reproches.

Je tiens à dire pourquoi la loi n'est pas susceptible d'hypothèques. M. Esliot veut absolument que dans sa théorie il en soit autrement. Car, dit-il, si la loi a un caractère immobilier, il est impossible de ne pas y voir un dimembrement de la propriété par rapport à l'usufruit et à l'emphytéose.

Un démercenement de la propriété ! Mais, mon Dieu ! n'ai-je pas montré de la manière la plus palpable, dans tout ce qui a précédé, que le lait, que c'est une force auxiliaire ajoutée à la chair, pour lui faire rendre ses produits, ne saurait être assimilé aux conventions qui amèneraient le droit de propriété, et a

ressaurant quelques parties utiles (5). Pourquoi M. Bellot se refusait-il pas, avant tout, cette partie du mon travail? Pourquoi surtout n'appelait-il à juger que la sur-réalité sur laquelle il se basait pour lui prouver la validité de son raisonnement? D'après moi, droit inimmuable, analogie doit être le premier à prouver la faiblesse de l'incertitude (6) M. Bellot des Miravets voudrait-il par hasard que, pour dire conséquemment avec moi-même, je remette les yeux à l'ordre les choses importantes, à l'ordre les distinctions délicates qui forment la logique à décrire les choses absolues et à traverser les boucles par d'honnête détours communs par la réalité? Quelque chose que j'ai d'ailleurs l'approbation de reconnaître, je ne puis, par l'ordre, me séparer à fuir comme cet bonnet mathématicien, qui, ayant entendu dire que la logique était le plus court chemin d'un point à un autre, se peut un jour à marcher droit lui, sans dire, dans les rues de Paris, au milieu de sa ligne ébranlée par les premiers obstacles

Mais, dit mon antagoniste, c'est en fait que vous refusez de trouver dans le bail une assiette hypothécaire, sous prétexte que le preneur n'a pas la demeure civile, et qui sur justification s'empêcherait sans cela du précipiter tout le reste de la chose ! Car l'usufruit, toujours susceptible d'hypothèque, peut le devenir dans les mêmes conditions, puisqu'il peut être constitué moyennant une rente rétrocédée. Et dans le bail emphytéotique, qui est aussi susceptible d'hypothèque, le preneur usur et se dédierait au bailleur.

Comme, sous doute, je prends à bail rhympheotique pays que adressans au baillif; mais quelle se décarée? Est-ce nous redresser à titre d'indemnité de la jouissance cauchemir au pentes, et comme représentation du produit net dégradé par ses usages? Pas le moins du monde. La modique adresserai qui le paye dans l'impudique: n'est établir qu'à titre de reconnaissance de la dette. Prenons, disent les docteurs, « *coasultant, non pro mercede, in quo dicitur se fieri à decauer, et in recognitionem domini.* » Comment dorr M. Birlon des Mouters ruil-il que je ne fesse pas de différer entre l'impudique, qui, vu l'ingratitude du terrib, est une véritable allocation, et le bail, qui, au contraire, est le moyen le plus efficace de lier de la terre la plus grande somme de produit, ne content aucun démentement (2) ?

Quand l'insulteur, je sais qu'il peut être considéré moyennant un reus rîngîz; mais cet insulteur n'interprète pas que celui qui a considéré un insulteur ou tout autre insulter dépourvu de l'émotion de la chose; il s'essaie à un quelconque seris, si c'est sous tels que sa l'appelle son propriétaire (8). Je dis qu'il est dépourvu de tout l'émotion de la chose! cas il n'est seçoil rîr. La folie des Isuts arîmîs si seris restait pour l'insulteur, qui l'ent dars sa mîr; le dénétrement de la propriété rîngîz est sîrîbîrî. l'autre jouissîr. Il est rîr que le propriétaire reçoit un seçoil la rîrî annuîr; mais elle n'est pas au Isuit seris de l'insulteur; elle n'est que le produit du capital constitué au rîrî rîngîz pour prix de l'insulteur. Mais peut-on dire que tout cela se résout dans une seule bîl (9)? Le rîngîz paye la l'ormîr n'est-il pas sous un certain point de vue, est par

catégories des droits réels. C'est ce ramplâtre qu'il faut sans cesse avoir devant les yeux, pour ne pas s'égarer dans l'application de la théorie que j'ai soumise au jugement des personnes amies de la vérité. Par ce trait significatif, en comprenant des différences que j'obtiens à peu près aperçues les esprits normaux des distinctions; on comblera des diversités que l'histoire nous fait traiter de perdue pour des confusions; enfin on arrivera à ces tempéraments juridiques qui sont le parti le plus dirigé mais aussi le plus nécessaire de l'art de penser.

Quant aux renseignements qui découlaient de cette théorie, nous les retrouvons se dérouler dans la suite de ce Compendium. M. Baillet des Ministères les avait cherchées dans le n° du *Droit* du 26 avril 1836. Il s'agit d'un article de journal.

22. Nous ne lions minimiser nous occuper à rompre le lien sur dirai contraints avec laquelle il a de l'analyse. La recherche des points de similitude et de dissimilitude qui existent entre les causes des obligations, est un besoin de l'analyse pour ceux qui recherchent la vérité dans toute sa exactitude.

Le large a d'ailleurs rapports avec le réalisme de

* Locul lor de conducție, din satul Galus, prezintă un
* vechitutea și rușine, dintr-o regulă jară
* conștientă (1).

Il est du droit matériel et du droit des gens (2).
Il est consensuel, synallagmatique et comodat-

Il frige, comme le vase (3), trois renditions linéaires, sur, premier et second. Tout le difficile est de saisir d'un trait, l'ri qui la route est un moyen d'attention et qu'elle détermine définitivement la propriété même; tandis que le baïl ne frige que communément inopposément à un tiers la jouissance matérielle de la chose, dont le propriétaire conserve la jouissance juridique et l'émulcoration ritil. Le baïl s'élève sur les fragments d'its du domaine; il lui utilise l'arbor; il lui associe un élément de production; il dégage son terrain net (4). Il est vrai qu'il n'est pas propriétaire la jouissance matérielle de la chose; mais c'est pour le remplacer par la jouissance on fruits ou en riguel, bien entendu inopposée pour le propriétaire. Tout ce qu'on pourrait dire, c'est que le langage des choses qui rapportent des fruits naturels ou industriels, n'ont pas besoin de ces fruits (5) en de parties de ces fruits. Aussi les anciens Romains se servaient-ils de mots simples, comme équivalents de *fructus confusio* (6).

El pouquer le louger a pour but d'asseoir au propriétaire le revenu de sa chose, il s'ensuit que le prix du bail, soit qu'il résume en denrées, soit qu'il résume en argent, se fractionne par sa nature en annuités; tandis que dans la vente, où le vendeur cherche à convertir sa chose en un capital en argent, le prix se divise par ses paiements en sommes représentatives du revenu annuel, mais il se règle par un paiement annuel ou à terme d'un capital égal à la valeur de la chose aliénée (2).

Enfin, à part ces différences, l'affinité de la valeur et du loangeur est si grande, qu'on peut invoquer les jurisconsultes romains : *recte queritur an sit sortis doli habitio* pour saisir le lien qui sépare les deux contrats (6). Deux jurisprudences plus modernes, Pothier et Carnéade, n'ont pu se mettre d'accord sur les moyens de les distinguer. Ils posent cette hypothèse : le veuve s'oblige de rembourser au mari insolvable pour l'achat, moyennant tel prix. Est-ce une vente ? Est-ce un contrat de loangeur ? La question n'est pas indifférente ; car dans le premier la chose est aux risques de l'acheteur ; dans le loangeur elle est aux risques du locateur. Carnéade prétend que si la raison est faite pour le prix de plusieurs sommes d'argent, inoffensées et payables par risque assuré, n'est un contrat de loange, et que si elle est faite pour un prix unique, le contrat doit être réputé une vente.

Mais l'autheur ne partage pas ce sentiment : lorsque la jouissance est recorder, dit-il, pour un temps qui s'écoule pas 9 ans, le contrat est présumé être au profit de l'auteur, quand même il est pour tout le temps de la jouissance contractuelle sans une seule exception. Au contraire, si le temps de la jouissance excède 9 ans, le contrat doit être présumé au profit de l'usufruitier, si le prix consiste d'un somme d'argent, ou un bail à rente, s'il consiste dans une somme payable chaque année (3).

Mais, le dirai-je ? Poitrier me paraît avoir moi-même
bien rencontré son adversaire; j'en vais essayer de
le démontrer.

Avant tout, cependant, disons qu'il faut s'arrêter aux fautes commises de le croire et à l'intention des parties; c'est le conseil que donne le casus au pareil cas. *Idem de accidentibus apparet* (10).

ici, il y en a une qui n'est pas déglutir; nous la reloyons pour prévenir de fariboles méprises. Supposons, par exemple, que moi, propriétaire d'un domaine que je cultive, je rende à Pierre par anticipation les fruits à récolter (il y a des fruits pendant deux ans, inopposément un pair ou bloc ou tant par année; il est évident que ce sera là un triple ou multiple ou bail. Pour qu'il y ait bail, il faut que le chose soit livrée à un individu pour le mettre à même de percevoir par lui-même les fruits qui son bail lui ra à terme. Le fermier des biens rurs n'a d'ailleurs que les bœufs colons, du tripe colons, rullier, pree qu'il fère le rullier de le tripe donnee à bail parce qu'il paye pour le faire arvoir. A nous colts, shant le jurne rullier Paul (12). Mais rurs qui arbise les fruits à artre d'une chose n'a pas en rurs de pree le rurs par ses propre rurs, il n'est qu'un simple arbitre; il n'est pas possible de parler de contrats de rurs.

C'est donc, arrivons plus directement à l'hypothèse de Gausman et de Potier, et n'oublions pas que la difficulté consistait à trouver le véritable caractère du coulis, les qu'il les parties n'ont pas assez clairement manifesté leur intrusion, ou qu'il les ont été soustraits d'expressions incertaines, initiales, comme cela arrive trop souvent. Potier soutient qu'il lui prendrait pour peine de la solution qu'il recherche, la durée de

(1) $L_{\infty} = 0$, D. *Long conduct*.

(4) Prob. L. 1, D. Lee. conduct. Locality of conducta cum animalis id est omnium gentium, non tamen, sed proutque contrahuntur sunt gentes et conditio.

(2) *Gates, L. v. D. Lee, conduct.*

(3) *Argum. de Fact.* 1145 C. C.

(2) Potlitz, op. cit., *Observ. de la Cour d'Appel*, *Ernst*, p. 3, no. 11.

16) Căpăș, L. 19 et ss., *De aut. sup.*. Căpăș are cel mai bunc
Festini : *Festini* sau *Festini* din *dicționarul* *corpus* *linguae* *latinae*.

quod tota fregit politionem lacrimis exultant.

(ii) V_1 la confirmation du sens de l'attitude vis-à-vis.

[9] Gabai, I. a, § 1, D. De const. suppl., et Inst., lib. 3, tit. 165, 166 et 167. Juridicus, l. 65, D. De const. suppl.

(a) *Exposition*, no. 4.

1967 *Journal of the Royal Society of Medicine*, 60, 100.

(11) Sur ces cartes de votes, rep. sous Comm. de la Feste, au 205.

(iii) \mathbb{R} , \mathbb{C} , \mathbb{H} , \mathbb{O} , \mathbb{A} , \mathbb{S} , \mathbb{D} , \mathbb{F} , \mathbb{C}_2 , \mathbb{C}_4 , \mathbb{C}_8 , \mathbb{C}_{16} , \mathbb{C}_{32} , \mathbb{C}_{64} , \mathbb{C}_{128} , \mathbb{C}_{256} , \mathbb{C}_{512} , \mathbb{C}_{1024} , \mathbb{C}_{2048} , \mathbb{C}_{4096} , \mathbb{C}_{8192} , \mathbb{C}_{16384} , \mathbb{C}_{32768} , \mathbb{C}_{65536} , \mathbb{C}_{131072} , \mathbb{C}_{262144} , \mathbb{C}_{524288} , $\mathbb{C}_{1048576}$, $\mathbb{C}_{2097152}$, $\mathbb{C}_{4194304}$, $\mathbb{C}_{8388608}$, $\mathbb{C}_{16777216}$, $\mathbb{C}_{33554432}$, $\mathbb{C}_{67108864}$, $\mathbb{C}_{134217728}$, $\mathbb{C}_{268435456}$, $\mathbb{C}_{536870912}$, $\mathbb{C}_{1073741824}$, $\mathbb{C}_{2147483648}$, $\mathbb{C}_{4294967296}$, $\mathbb{C}_{8589934592}$, $\mathbb{C}_{17179869184}$, $\mathbb{C}_{34359738368}$, $\mathbb{C}_{68719476736}$, $\mathbb{C}_{137438953472}$, $\mathbb{C}_{274877906944}$, $\mathbb{C}_{549755813888}$, $\mathbb{C}_{1099511627776}$, $\mathbb{C}_{2199023255552}$, $\mathbb{C}_{4398046511104}$, $\mathbb{C}_{8796093022208}$, $\mathbb{C}_{17592186044416}$, $\mathbb{C}_{35184372088832}$, $\mathbb{C}_{70368744177664}$, $\mathbb{C}_{140737488355328}$, $\mathbb{C}_{281474976710656}$, $\mathbb{C}_{562949953421312}$, $\mathbb{C}_{1125899906842624}$, $\mathbb{C}_{2251799813685248}$, $\mathbb{C}_{4503599627370496}$, $\mathbb{C}_{9007199254740992}$, $\mathbb{C}_{18014398509481984}$, $\mathbb{C}_{36028797018963968}$, $\mathbb{C}_{72057594037927936}$, $\mathbb{C}_{144115188075855872}$, $\mathbb{C}_{288230376151711744}$, $\mathbb{C}_{576460752303423488}$, $\mathbb{C}_{1152921504606846976}$, $\mathbb{C}_{2305843009213693952}$, $\mathbb{C}_{4611686018427387904}$, $\mathbb{C}_{9223372036854775808}$, $\mathbb{C}_{18446744073709551616}$, $\mathbb{C}_{36893488147419103232}$, $\mathbb{C}_{73786976294838206464}$, $\mathbb{C}_{147573952589676412928}$, $\mathbb{C}_{295147905179352825856}$, $\mathbb{C}_{590295810358705651712}$, $\mathbb{C}_{1180591620717411303424}$, $\mathbb{C}_{2361183241434822606848}$, $\mathbb{C}_{4722366482869645213696}$, $\mathbb{C}_{9444732965739290427392}$, $\mathbb{C}_{18889465931478580854784}$, $\mathbb{C}_{37778931862957161709568}$, $\mathbb{C}_{75557863725914323419136}$, $\mathbb{C}_{151115727451828646838272}$, $\mathbb{C}_{302231454903657293676544}$, $\mathbb{C}_{604462909807314587353088}$, $\mathbb{C}_{1208925819614629174706176}$, $\mathbb{C}_{2417851639229258349412352}$, $\mathbb{C}_{4835703278458516698824704}$, $\mathbb{C}_{9671406556917033397649408}$, $\mathbb{C}_{19342813113834066795298816}$, $\mathbb{C}_{38685626227668133590597632}$, $\mathbb{C}_{77371252455336267181195264}$, $\mathbb{C}_{154742504910672534362390528}$, $\mathbb{C}_{309485009821345068724781056}$, $\mathbb{C}_{618970019642690137449562112}$, $\mathbb{C}_{1237940039285380274899124224}$, $\mathbb{C}_{2475880078570760549798248448}$, $\mathbb{C}_{4951760157141521099596496896}$, $\mathbb{C}_{9903520314283042199192993792}$, $\mathbb{C}_{19807040628566084398385987584}$, $\mathbb{C}_{39614081257132168796771975168}$, $\mathbb{C}_{79228162514264337593543950336}$, $\mathbb{C}_{158456325028528675187087900672}$, $\mathbb{C}_{316912650057057350374175801344}$, $\mathbb{C}_{633825300114114700748351602688}$, $\mathbb{C}_{1267650600228229401496703205376}$, $\mathbb{C}_{2535301200456458802993406410752}$, $\mathbb{C}_{5070602400912917605986812821504}$, $\mathbb{C}_{10141204801825835211973625643008}$, $\mathbb{C}_{20282409603651670423947251286016}$, $\mathbb{C}_{40564819207303340847894502572032}$, $\mathbb{C}_{81129638414606681695789005144064}$, $\mathbb{C}_{162259276829213363391578010288128}$, $\mathbb{C}_{324518553658426726783156020576256}$, $\mathbb{C}_{649037107316853453566312041152512}$, $\mathbb{C}_{1298074214633706907132624082305024}$, $\mathbb{C}_{2596148429267413814265248164610048}$, $\mathbb{C}_{5192296858534827628530496329220096}$, $\mathbb{C}_{10384593717069655257060992658440192}$, $\mathbb{C}_{20769187434139310514121985316880384}$, $\mathbb{C}_{41538374868278621028243970633760768}$, $\mathbb{C}_{83076749736557242056487941267521536}$, $\mathbb{C}_{166153499473114484112975882535043072}$, $\mathbb{C}_{332306998946228968225951765070086144}$, $\mathbb{C}_{664613997892457936451903530140172288}$, $\mathbb{C}_{1329227995784915872903807060280344576}$, $\mathbb{C}_{2658455991569831745807614120560689152}$, $\mathbb{C}_{5316911983139663491615228241121378304}$, $\mathbb{C}_{10633823966279326983230456482242756608}$, $\mathbb{C}_{21267647932558653966460912964485513216}$, $\mathbb{C}_{42535295865117307932921825928971026432}$, $\mathbb{C}_{85070591730234615865843651857942052864}$, $\mathbb{C}_{170141183460469231731687303715884105728}$, $\mathbb{C}_{340282366920938463463374607431768211456}$, $\mathbb{C}_{680564733841876926926749214863536422912}$, \math

sion et seuls. Il y aura rente à l'égard de ceux qui succomberont (1). Cette décision est pleine de finesse et de raison.

24. Le bail a bien des rapports et bien des différences avec l'usufruit (2).

L'usufruit engendre le droit réel; le bail le produit également dans les usages principaux que s'en exposent ailleurs (3), mais que repousse l'opinion commune admise jusqu'à ce jour.

L'usufruit donne à l'usufruitier le droit de jouir de la chose (art. 578, C. C.). Le bail attribue aussi au fermier et au locataire un droit de jouir (art. 1708 et 1709). Voilà de graves analogies; mais les différences sont encore plus sensibles.

L'usufruit démembre la propriété; il lui enlève son élément; il la dépouille de son élément de production. C'est pourquoi dans le langage juridique des lois on appelle nu-propriétaire celui qui est privé de l'usufruit de sa chose. Le bail, au contraire, ne démembre pas la propriété; il ne s'attache à elle que pour la rendre productive et l'aito active dans les usages du propriétaire le produit net de la chose. Aussi le bon sens général se garde-t-il bien de laisser la démembration de nu-propriétaire en l'appliquant à celui qui affecte ses immeubles.

De là des différences nombreuses dans les effets du bail et du bail.

L'usufruit forme une propriété civile, civile de la chose propriété, qu'elle réduit à l'incertitude. Il est une conquête sur le domaine de la chose, désormais privée de son plus bel attribut. Dans sa sphère, l'usufruitier a une existence à part du propriétaire du fonds; il jouit, à son exclusion, il possède comme maître, et *non sicut proprius* (4); ainsi l'usufruitier peut s'acquiescer par la prescription (5) et être constitué à titre gratuit, par testament ou donation.

Il n'en est pas de même du bailleur. Comme le bail ne démembre pas la propriété, comme il n'est au contraire que l'exécution d'une loi étrangère pour exploiter la chose dans l'intérêt du maître, il ne crée pas pour le fermier ou pour le locataire une sphère à part, dans laquelle l'intérêt du propriétaire et l'intérêt du fermier soient séparés et distincts. Le fermier travaille pour le maître; il possède pour lui; tous les ans et à chaque terme périodique, il lui fait rendre verser dans ses mains le produit de la chose; d'où il suit, 1° que le droit du fermier ne peut pas être possédé *comme domini* et s'acquiesce par la prescription; 2° qu'il ne peut être accordé à titre gratuit, et que de toute nécessité il doit prendre sa source dans la convention des parties. Car que serait-ce qu'un bail sans prix ou sans canon périodique? Supposé-il le bail établi du contrat de bail, qui est de tirer de l'immeuble son produit? et s'il ne peut y avoir de bail sans prix, comment ce prix pourrait-il être fixé, sinon par une convention positive?

Avançons encore, et nous verrons les différences se multiplier.

Le bailleur est obligé de livrer la chose en bon état de réparations de toute espèce (art. 1720); est le bail étant fait pour tirer de l'immeuble le produit net de

plus élevé, le fermier, qui est l'agent de l'exploitation, ne peut obtenir ce résultat qu'en tant que la chose n'est pas détériorée. Quant au locataire, comme il ne paie son loyer si et que pour être logé convenablement, il faut que le locataire lui fournisse un édifice qui remplisse cette destination. Dans l'un et l'autre il en est tout autrement, et l'usufruitier doit prendre la chose dans l'état où elle se trouve (art. 600). Quelle en est la raison? C'est que, l'usufruit étant un démembrement pris sur la chose et en préjudice du plein domaine de propriété, il s'élève un mur de séparation entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, désormais rivaux et retranchés dans des sphères différentes.

Dans le loyer, le bailleur doit garantir (art. 1719); tandis qu'elle n'est qu'accidentelle dans l'usufruit.

L'usufruitier peut renoncer à son droit (art. 655); car l'usufruit est pour lui un démembrement du domaine qui le constitue propriétaire indépendant, et tout propriétaire peut renoncer à un droit acquis. Au contraire, le preneur ne peut renoncer à son bail sans le consentement du propriétaire; car il n'est pas maître dans sa sphère; il y est, en grande partie, l'agent du propriétaire; il doit conduire jusqu'à bout l'exécution de son mandat.

Dans le bail à ferme, le preneur a droit à une indemnité pour non-jouissance occasionnée par un fait ou une force majeure (art. 1769 et 1773); dans l'usufruit la perte est pour l'usufruitier. C'est que l'usufruit sépare l'usufruitier du nu-propriétaire, tandis que le bail les intimement le sort du maître et du fermier.

Le bail n'est pas résolu par le mort du fermier (1742); tandis que une convention réciproque, il faut que cette convention s'accomplisse dans l'intérêt commun. Mais l'usufruit s'éteint toujours par le mort de celui au profit de qui il est établi. Car s'il durait plus longtemps, il rendrait la propriété stérile, et comme il est une servitude personnelle, et qu'il n'est censé établi qu'en considération de la personne, il ne doit pas lui survivre.

Le bail fait sans terme ne dure que le temps nécessaire pour que le preneur puisse recueillir les fruits (1774). C'est la conséquence de son objet spécial qui est de mettre la chose en valeur. Une fois la récolte effectuée, il cesse quod aucune convention n'indique que les parties ont entendu qu'il durât plus longtemps.

Au contraire, l'usufruit établit sans terme s'étend à la mort de l'usufruitier. Quel en est la raison? C'est que les démembrements de la chose ont en général et par leur nature une durée perpétuelle, et que si celui-ci n'est que temporaire, c'est par le motif particulier qu'il n'est que personnel et par conséquent non transmissible par succession.

Enfin les actions pour l'exécution du bail et pour l'exécution de l'usufruit ne sont pas toutes gouvernées par les mêmes principes de compétence (6), car les premières sont en général moins importantes que les secondes, et des prétentions qui n'embrassent pas le droit de propriété, n'engagent pas peut-être découlées autant de gravité que celles qui reposent sur un démembrement de la propriété.

Telles sont à peu près les différences que suggèrent

(1) Inst., lib. 3, c. 12.

(2) V. M. Froude, *Usufruit*, et 36 et suiv. M. Toullier, t. 3, n° 372 et suiv. M. Duranton, n° 34 et suiv. — On s'aperçoit aisément que j'ai profité des idées de ces auteurs, tout en les modifiant, sous des rapports assez graves. *Jurage* M. Duranton, n° 13.

(3) *Supra*, n° 5 et 10.

(4) *Supra*, n° 4.

(5) *Mon. Comm. de la Prescription*, n° 855.

(6) Code de proc., art. 3, §§ 1 et 4. M. Froude, *Usufruit*, n° 100.

temporaire (1). Mais Domoulin, frute de lion connaître l'histoire de l'emphytéose, s'étant imaginé que, dans l'origine, celle sorte de rétrocession n'était été à temps, et que c'est seulement dans le cours et par l'effet d'une sorte de dégénérescence, qu'elle avait été pratiquée à perpétuité (2). Mais cette opinion, quoique *raarrit répétée* (3), n'est pas la moindre fondement historique ni légal. Du reste, nous verrons plus tard (4) que, sous le Code civil, il ne peut plus y avoir d'emphytéoses perpétuelles.

J'ai dit à tort la rétrocession d'une modique redevance; en effet, les aliénations de ce genre ont été abasées la valeur des redevances emphytéotiques (5), l'irrégularité du cas ou d'un ou des casuels habituels de ce contrat; cette modique redevance n'est en réalité la somme d'un droit d'usage, d'usage de l'usufruit (6); et cette observation de plus grand de nos leçons a été constamment répétée par les commentateurs contemporains du droit romain (7), tant en fait d'usage d'usage que de rétrocession (8).

La seconde définition qu'on peut donner de l'emphytéose est plus large et plus en harmonie avec les aliénations faites par le droit romain. L'emphytéose n'est pas seulement un contrat qui a pour objet l'usufruit d'un terrain, c'est encore une convention par laquelle on peut propriété concède à perpétuité ou pour un long temps, un terrain, même productif, à l'effet, par le preneur, d'en jouir moyennant une modique redevance annuelle et de ne pouvoir en être privé par le concédant, qu'en cas de non-paiement du canon (9).

Entrons maintenant dans la doctrine du contrat emphytéotique.

Et d'abord quelle est la nature du droit que concède l'aliénateur au preneur?

Les auteurs n'ont pas tous d'accord sur ce point.

D'après quelques-uns, l'emphytéose perpétuelle transfère tout le domaine utile, et retourne pour le propriétaire le domaine direct seulement, tandis que l'emphytéose temporaire n'attribue au preneur qu'un *ius in re*, ou *ius in fundo*, et ne laisse véritablement passer sur la tête du domaine utile un retour, que les irréguliers ont appelé domaine utile. Mais, d'après d'autres, le contrat emphytéotique, en concédant à perpétuité ou pour un long temps, un terrain, même productif, à l'effet, par le preneur, d'en jouir moyennant une modique redevance annuelle et de ne pouvoir en être privé par le concédant, qu'en cas de non-paiement du canon (10). Mais

plus tard, l'emphytéose est devenue à être perpétuelle, et c'est pour cela qu'on voit dans les lois romaines appeler les emphytéotes *jur domini domini* (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100) (101) (102) (103) (104) (105) (106) (107) (108) (109) (110) (111) (112) (113) (114) (115) (116) (117) (118) (119) (120) (121) (122) (123) (124) (125) (126) (127) (128) (129) (130) (131) (132) (133) (134) (135) (136) (137) (138) (139) (140) (141) (142) (143) (144) (145) (146) (147) (148) (149) (150) (151) (152) (153) (154) (155) (156) (157) (158) (159) (160) (161) (162) (163) (164) (165) (166) (167) (168) (169) (170) (171) (172) (173) (174) (175) (176) (177) (178) (179) (180) (181) (182) (183) (184) (185) (186) (187) (188) (189) (190) (191) (192) (193) (194) (195) (196) (197) (198) (199) (200) (201) (202) (203) (204) (205) (206) (207) (208) (209) (210) (211) (212) (213) (214) (215) (216) (217) (218) (219) (220) (221) (222) (223) (224) (225) (226) (227) (228) (229) (230) (231) (232) (233) (234) (235) (236) (237) (238) (239) (240) (241) (242) (243) (244) (245) (246) (247) (248) (249) (250) (251) (252) (253) (254) (255) (256) (257) (258) (259) (260) (261) (262) (263) (264) (265) (266) (267) (268) (269) (270) (271) (272) (273) (274) (275) (276) (277) (278) (279) (280) (281) (282) (283) (284) (285) (286) (287) (288) (289) (290) (291) (292) (293) (294) (295) (296) (297) (298) (299) (300) (301) (302) (303) (304) (305) (306) (307) (308) (309) (310) (311) (312) (313) (314) (315) (316) (317) (318) (319) (320) (321) (322) (323) (324) (325) (326) (327) (328) (329) (330) (331) (332) (333) (334) (335) (336) (337) (338) (339) (340) (341) (342) (343) (344) (345) (346) (347) (348) (349) (350) (351) (352) (353) (354) (355) (356) (357) (358) (359) (360) (361) (362) (363) (364) (365) (366) (367) (368) (369) (370) (371) (372) (373) (374) (375) (376) (377) (378) (379) (380) (381) (382) (383) (384) (385) (386) (387) (388) (389) (390) (391) (392) (393) (394) (395) (396) (397) (398) (399) (400) (401) (402) (403) (404) (405) (406) (407) (408) (409) (410) (411) (412) (413) (414) (415) (416) (417) (418) (419) (420) (421) (422) (423) (424) (425) (426) (427) (428) (429) (430) (431) (432) (433) (434) (435) (436) (437) (438) (439) (440) (441) (442) (443) (444) (445) (446) (447) (448) (449) (450) (451) (452) (453) (454) (455) (456) (457) (458) (459) (460) (461) (462) (463) (464) (465) (466) (467) (468) (469) (470) (471) (472) (473) (474) (475) (476) (477) (478) (479) (480) (481) (482) (483) (484) (485) (486) (487) (488) (489) (490) (491) (492) (493) (494) (495) (496) (497) (498) (499) (500) (501) (502) (503) (504) (505) (506) (507) (508) (509) (510) (511) (512) (513) (514) (515) (516) (517) (518) (519) (520) (521) (522) (523) (524) (525) (526) (527) (528) (529) (530) (531) (532) (533) (534) (535) (536) (537) (538) (539) (540) (541) (542) (543) (544) (545) (546) (547) (548) (549) (550) (551) (552) (553) (554) (555) (556) (557) (558) (559) (560) (561) (562) (563) (564) (565) (566) (567) (568) (569) (570) (571) (572) (573) (574) (575) (576) (577) (578) (579) (580) (581) (582) (583) (584) (585) (586) (587) (588) (589) (590) (591) (592) (593) (594) (595) (596) (597) (598) (599) (600) (601) (602) (603) (604) (605) (606) (607) (608) (609) (610) (611) (612) (613) (614) (615) (616) (617) (618) (619) (620) (621) (622) (623) (624) (625) (626) (627) (628) (629) (630) (631) (632) (633) (634) (635) (636) (637) (638) (639) (640) (641) (642) (643) (644) (645) (646) (647) (648) (649) (650) (651) (652) (653) (654) (655) (656) (657) (658) (659) (660) (661) (662) (663) (664) (665) (666) (667) (668) (669) (670) (671) (672) (673) (674) (675) (676) (677) (678) (679) (680) (681) (682) (683) (684) (685) (686) (687) (688) (689) (690) (691) (692) (693) (694) (695) (696) (697) (698) (699) (700) (701) (702) (703) (704) (705) (706) (707) (708) (709) (710) (711) (712) (713) (714) (715) (716) (717) (718) (719) (720) (721) (722) (723) (724) (725) (726) (727) (728) (729) (730) (731) (732) (733) (734) (735) (736) (737) (738) (739) (740) (741) (742) (743) (744) (745) (746) (747) (748) (749) (750) (751) (752) (753) (754) (755) (756) (757) (758) (759) (760) (761) (762) (763) (764) (765) (766) (767) (768) (769) (770) (771) (772) (773) (774) (775) (776) (777) (778) (779) (780) (781) (782) (783) (784) (785) (786) (787) (788) (789) (790) (791) (792) (793) (794) (795) (796) (797) (798) (799) (800) (801) (802) (803) (804) (805) (806) (807) (808) (809) (810) (811) (812) (813) (814) (815) (816) (817) (818) (819) (820) (821) (822) (823) (824) (825) (826) (827) (828) (829) (830) (831) (832) (833) (834) (835) (836) (837) (838) (839) (840) (841) (842) (843) (844) (845) (846) (847) (848) (849) (850) (851) (852) (853) (854) (855) (856) (857) (858) (859) (860) (861) (862) (863) (864) (865) (866) (867) (868) (869) (870) (871) (872) (873) (874) (875) (876) (877) (878) (879) (880) (881) (882) (883) (884) (885) (886) (887) (888) (889) (890) (891) (892) (893) (894) (895) (896) (897) (898) (899) (900) (901) (902) (903) (904) (905) (906) (907) (908) (909) (910) (911) (912) (913) (914) (915) (916) (917) (918) (919) (920) (921) (922) (923) (924) (925) (926) (927) (928) (929) (930) (931) (932) (933) (934) (935) (936) (937) (938) (939) (940) (941) (942) (943) (944) (945) (946) (947) (948) (949) (950) (951) (952) (953) (954) (955) (956) (957) (958) (959) (960) (961) (962) (963) (964) (965) (966) (967) (968) (969) (970) (971) (972) (973) (974) (975) (976) (977) (978) (979) (980) (981) (982) (983) (984) (985) (986) (987) (988) (989) (990) (991) (992) (993) (994) (995) (996) (997) (998) (999) (1000) (1001) (1002) (1003) (1004) (1005) (1006) (1007) (1008) (1009) (1010) (1011) (1012) (1013) (1014) (1015) (1016) (1017) (1018) (1019) (1020) (1021) (1022) (1023) (1024) (1025) (1026) (1027) (1028) (1029) (1030) (1031) (1032) (1033) (1034) (1035) (1036) (1037) (1038) (1039) (1040) (1041) (1042) (1043) (1044) (1045) (1046) (1047) (1048) (1049) (1050) (1051) (1052) (1053) (1054) (1055) (1056) (1057) (1058) (1059) (1060) (1061) (1062) (1063) (1064) (1065) (1066) (1067) (1068) (1069) (1070) (1071) (1072) (1073) (1074) (1075) (1076) (1077) (1078) (1079) (1080) (1081) (1082) (1083) (1084) (1085) (1086) (1087) (1088) (1089) (1090) (1091) (1092) (1093) (1094) (1095) (1096) (1097) (1098) (1099) (1100) (1101) (1102) (1103) (1104) (1105) (1106) (1107) (1108) (1109) (1110) (1111) (1112) (1113) (1114) (1115) (1116) (1117) (1118) (1119) (1120) (1121) (1122) (1123) (1124) (1125) (1126) (1127) (1128) (1129) (1130) (1131) (1132) (1133) (1134) (1135) (1136) (1137) (1138) (1139) (1140) (1141) (1142) (1143) (1144) (1145) (1146) (1147) (1148) (1149) (1150) (1151) (1152) (1153) (1154) (1155) (1156) (1157) (1158) (1159) (1160) (1161) (1162) (1163) (1164) (1165) (1166) (1167) (1168) (1169) (1170) (1171) (1172) (1173) (1174) (1175) (1176) (1177) (1178) (1179) (1180) (1181) (1182) (1183) (1184) (1185) (1186) (1187) (1188) (1189) (1190) (1191) (1192) (1193) (1194) (1195) (1196) (1197) (1198) (1199) (1200) (1201) (1202) (1203) (1204) (1205) (1206) (1207) (1208) (1209) (1210) (1211) (1212) (1213) (1214) (1215) (1216) (1217) (1218) (1219) (1220) (1221) (1222) (1223) (1224) (1225) (1226) (1227) (1228) (1229) (1230) (1231) (1232) (1233) (1234) (1235) (1236) (1237) (1238) (1239) (1240) (1241) (1242) (1243) (1244) (1245) (1246) (1247) (1248) (1249) (1250) (1251) (1252) (1253) (1254) (1255) (1256) (1257) (1258) (1259) (1260) (1261) (1262) (1263) (1264) (1265) (1266) (1267) (1268) (1269) (1270) (1271) (1272) (1273) (1274) (1275) (1276) (1277) (1278) (1279) (1280) (1281) (1282) (1283) (1284) (1285) (1286) (1287) (1288) (1289) (1290) (1291) (1292) (1293) (1294) (1295) (1296) (1297) (1298) (1299) (1300) (1301) (1302) (1303) (1304) (1305) (1306) (1307) (1308) (1309) (1310) (1311) (1312) (1313) (1314) (1315) (1316) (1317) (1318) (1319) (1320) (1321) (1322) (1323) (1324) (1325) (1326) (1327) (1328) (1329) (1330) (1331) (1332) (1333) (1334) (1335) (1336) (1337) (1338) (1339) (1340) (1341) (1342) (1343) (1344) (1345) (1346) (1347) (1348) (1349) (1350) (1351) (1352) (1353) (1354) (1355) (1356) (1357) (1358) (1359) (1360) (1361) (1362) (1363) (1364) (1365) (1366) (1367) (1368) (1369) (1370) (1371) (1372) (1373) (1374) (1375) (1376) (1377) (1378) (1379) (1380) (1381) (1382) (1383) (1384) (1385) (1386) (1387) (1388) (1389) (1390) (1391) (1392) (1393) (1394) (1395) (1396) (1397) (1398) (1399) (1400) (1401) (1402) (1403) (1404) (1405) (1406) (1407) (1408) (1409) (1410) (1411) (1412) (1413) (1414) (1415) (1416) (1417) (1418) (1419) (1420) (1421) (1422) (1423) (1424) (1425) (1426) (1427) (1428) (1429) (1430) (1431) (1432) (1433) (1434) (1435) (1436) (1437) (1438) (1439) (1440) (1441) (1442) (1443) (1444) (1445) (1446) (1447) (1448) (1449) (1450) (1451) (1452) (1453) (1454) (1455) (1456) (1457) (1458) (1459) (1460) (1461) (1462) (1463) (1464) (1465) (1466) (1467) (1468) (1469) (1470) (1471) (1472) (1473) (1474) (1475) (1476) (1477) (1478) (1479) (1480) (1481) (1482) (1483) (1484) (1485) (1486) (1487) (1488) (1489) (1490) (1491) (1492) (1493) (1494) (1495) (1496) (1497) (1498) (1499) (1500) (1501) (1502) (1503) (1504) (1505) (1506) (1507) (1508) (1509) (1510) (1511) (1512) (1513) (1514) (1515) (1516) (1517) (1518) (1519) (1520) (1521) (1522) (1523) (1524) (1525) (1526) (1527) (1528) (1529) (1530) (1531) (1532) (1533) (1534) (1535) (1536) (1537) (1538) (1539) (1540) (1541) (1542) (1543) (1544) (1545) (1546) (1547) (1548) (1549) (1550) (1551) (1552) (1553) (1554) (1555) (1556) (1557) (1558) (1559) (1560) (1561) (1562) (1563) (1564) (1565) (1566) (1567) (1568) (1569) (1570) (1571) (1572) (1573) (1574) (1575) (1576) (1577) (1578) (1579) (1580) (1581) (1582) (1583) (1584) (1585) (1586) (1587) (1588) (1589) (1590) (1591) (1592) (1593) (1594) (1595) (1596) (1597) (1598) (1599) (1600) (1601) (1602) (1603) (1604) (1605) (1606) (1607) (1608) (1609) (1610) (1611) (1612) (1613) (1614) (1615) (1616) (1617) (1618) (1619) (1620) (1621) (1622) (1623) (1624) (1625) (1626) (1627) (1628) (1629) (1630) (1631) (1632) (1633) (1634) (1635) (1636) (1637) (1638) (1639) (1640) (1641) (1642) (1643) (1644) (1645) (1646) (1647) (1648) (1649) (1650) (1651) (1652) (1653) (1654) (1655) (1656) (1657) (1658) (1659) (1660) (1661) (1662) (1663) (1664) (1665) (1666) (1667) (1668) (1669) (1670) (1671) (1672) (1673) (1674) (1675) (1676) (1677) (1678) (1679) (1680) (1681) (1682) (1683) (1684) (1685) (1686) (1687) (1688) (1689) (1690) (1691) (1692) (1693) (1694) (1695) (1696) (1697) (1698) (1699) (1700) (1701) (1702) (1703) (1704) (1705) (1706) (1707) (1708) (1709) (1710) (1711) (1712) (1713) (1714) (1715) (1716) (1717) (1718) (1719) (1720) (1721) (1722) (1723) (1724) (1725) (1726) (1727) (1728) (1729) (1730) (1731) (1732) (1733) (1734) (1735) (1736) (1737) (1738) (1739) (1740) (1741) (1742) (1743) (1744) (1745) (1746) (1747) (1748) (1749) (1750) (1751) (1752) (1753) (1754) (1755) (1756) (1757) (1758) (1759) (1760) (1761) (1762) (1763) (1764) (1765) (1766) (1767) (1768) (1769) (1770) (1771) (1772) (1773) (1774) (1775) (1776) (1777) (1778) (1779) (1780) (1781) (1782) (1783) (1784) (1785) (1786) (1787) (1788) (1789) (1790) (1791) (1792) (1793) (1794) (1795) (1796) (1797) (1798) (1799) (1800) (1801) (1802) (1803) (1804) (1805) (1806) (1807) (1808) (1809) (1810) (1811) (1812) (1813) (1814) (1815) (1816) (1817) (1818) (1819) (1820) (1821) (1822) (1823) (1824) (1825) (1826) (1827) (1828) (1829) (1830) (1831) (1832) (1833) (1834) (1835) (1836) (1837) (1838) (1839) (1840) (1841) (1842) (1843) (1844) (1845) (1846) (1847) (1848) (1849) (1850) (1851) (1852) (1853) (1854) (1855) (1856) (1857) (1858) (1859) (1860) (1861) (1862) (1863) (1864) (1865) (1866) (1867) (1868) (1869) (1870) (1871) (1872) (1873) (1874) (1875) (1876) (1877) (1878) (1879) (1880) (1881) (1882) (1883) (1884) (1885) (1886) (1887) (1888) (1889) (1890) (1891) (1892) (1893) (1894) (1895) (1896) (1897) (1898) (1899) (1900) (1901) (1902) (1903) (1904) (1905) (1906) (1907) (1908) (1909) (1910) (1911) (1912) (1913) (1914) (1915) (1916) (1917) (1918) (1919) (1920) (1921) (1922) (1923) (1924) (1925) (1926) (1927) (1928) (1929) (1930) (1931) (1932) (1933) (1934) (1935) (1936) (1937) (1938) (1939) (1940) (1941) (1942) (1943) (1944) (1945) (1946) (1947) (1948) (1949) (1950) (1951) (1952) (1953) (1954) (1955) (1956) (1957) (1958) (1959) (1960) (1961) (1962) (1963) (1964) (1965) (1966) (1967) (1968) (1969) (1970) (1971) (1972) (1973) (1974) (1975) (1976) (1977) (1978) (1979) (1980) (1981) (1982) (1983) (1984) (1985) (1986) (1987) (1988) (1989) (1990) (1991) (1992) (1993) (1994) (1995) (1996) (1997) (1998) (1999) (2000) (2001) (2002) (2003) (2004) (2005) (2006) (2007) (2008) (2009) (2010) (2011) (2012) (2013) (2014) (2015) (2016) (2017) (2018) (2019) (2020) (2021) (2022) (2023) (2024) (2025) (2026) (2027) (2028) (2029) (2030) (2031) (2032) (2033) (2034) (2035) (2036) (2037) (2038) (2039) (2040) (2041) (2042) (2043) (2044) (2045) (2046) (2047) (2048) (2049) (2050) (2051) (2052) (2053) (2054) (2055) (2056) (2057) (2058) (2059) (2060) (2061) (2062) (2063) (2064) (2065) (2066) (2067) (2068) (2069) (2070) (2071) (2072) (2073) (2074) (

r droit réel qui consiste à avoir la jouissance d'un
« immeuble appartenant à autrui, sans la condition
« de lui payer ou restituer au décès, soit en sa-
« ger, soit en nature, en reconnaissance de ses
« droits de propriété (1). »

Les redevances sont proportionnelles cependant que les ar-
rhes sont toujours annuaires payables par les pro-
priétaires, de manière à former un produit net et équi-
valant, calculé sur l'importance des fruits perçus, par
le preneur (2); d'autre part, le bail emphytéotique se
rapprochait beaucoup du contrat de bail ordinaire
fait à long terme. Ainsi de grandes autres re-
vues indiquent qu'on ne peut prêter de la chose, la
prestation n'étant utile à d'autre une proportionnelle et
comme le louer et le louer (3).

23. Voyez sommairement l'indication prophétique et son grêle déeré. Or pouvait-elle avoir une amphytécie post mortem, même par suite du dernier volonte (4). Ce deuit posséder en fait requies par prescription (5); ce qui était lui, sans que le détenteur ait possédé la chose d'effrit comme amphytécite; soit qu'il ait possédé sa propre chose au même titre ou payari, à un tiers ou sans aucun, si ce lui teupriment ainsi le grétilité de mètre de le durer; soit qu'il ait requies l'amphytécie à son doctine, en vertu d'un titre i consuetudine (6).

Annai duna si re i diridura eviti pressèdè, prèdani 300 rre, un insorèble un gèrrat uniformèment un stron aurèl, o dràidat qu'un bori or ce temps, le pèpèutère s'aveit prè le drèit de l'apèlèr pèrru qu'il l'ei prèi à cotizunà la pèrtallon. Cependènt lei encourcèr se pòuvàit empèlèment modifièr re poià, li fèl'it l'interrogèr rreec soìn les fèl's de jorèncie, le nètare de le pèrsistèncie, à l'èr de ror r'èrtit qui re prècèdènt èmpèlènt è'nèl prè un arèple brèillèr. Sèrr qu'or r'èl r'ende tous les brèr è brèrrè nètèdènt.

36. L'erythémateuse pouvait l'arrêter ou un héritage rare, ou même sur un édifice (7); les résultats étaient erronés corrigés ou se sont de contrôler.

37. Tradit il était rare à propos, s'était il cas plus ordinaires, comme nous l'avons vu ci-dessus dans l'exposé historique du droit d'asphyxie; l'acte il était établi pour 99 ans. C'était la durée habituelle des baux asphyxiotiques consentis par les églises. Enfin, il pouvait être abrégé pour un moindre temps; mais il était nécessaire qu'il embrassât une longue série d'années (8). Constituer ordinairement pour plusieurs années, il fallait que le preneur travaillât, ou, au moins, qu'il se livrât à une culture ou à une exploitation quelconque.

36. Voyons les droits de l'emphytéote sur la chose : ils étaient fort étendus. Le quasi-domaine, dont son contrat différait (9), lui permettait de profiter, indépendamment des loais, de la cheoae, de la pèche, de l'alluvion (10).

Mrs. plus favorisé que l'aristocratie, pouvait-il réclamer le trésor? Voici soutenu l'affirmative; mais cette solution est fort digne à Mrs. J. et de graves journaux l'ont repoussé avec lord et par ce que l'impératrice n'a pas le droit de propriété, qui est le source du droit au trésor (11).

Au surplus, la querelle s'est déroulée dans l'un et l'autre sens : pour les deux camps brillait d'un éclat perpétuel, qui, mieux qu'aucun autre, se sent occupé à formuler, dans ces derniers temps, les principes de l'Emphytéote. Le Code bellar d'132, réciprocité de privilège la doctrine de Voët, d'après à l'emphytéote tous les droits attachés à la propriété du fonds. (art. 768) : «*c'est dire explicitement que le trésor lui appartient. Le Code des Dérivés, sur son point, plus répéter de votre droit, se prononce de la manière suivante (art. 1638) : «*Cependant, le trésor* » qui se trouvera dans le fonds appartenant en propriété portera égale à l'emphytéote et au propriétaire » d'après, sur le droit de celui qui l'a découvert, aux termes de l'art. 636 (13).*

Quel air mûre et air riantes non ouvertes,
 l'air sans frapper d'air, même celle qui était la plus
 favorable à l'amplytote, ne l'incrustait sur droit
 de la localité (1) ; et Vous orrille et l'incrustation avec
 celle qui avait émise et le trésor, un d'air qui,
 l'amplytote ne prenant la chose qu'à la condition
 de l'incrustation ne soit au moins de ne pas la rendre au
 plus aucune édit, et que c'est été approuver la loi
 que d'un retour la produr d'air l'aigu, les d'air
 l'amplytote émettant et l'amplytote, l'air encore
 et que fait le Code hollandais, dont l'art. 768 est
 ainsi conçu : « Il est défendu d'extraire des
 pannes, de la houille, de la saur, de l'argile
 et autres matières semblables frisant parir du
 « l'ord, » et même que l'amplytote n'en ait déjà
 « été révisée » à l'époque de l'ouverture de son
 « droit »

Remettre au surplus, avec soin, la règle de Vail, que l'impétrant ne prit d'élever la laide, lui répandit s'efforcement et la question de savoir si pourrait changer la perpétuité, l'un il pensait se permettre les modifications superflues, dont la laide n'était pas averti, et s'est rassuré ce que décide l'art. 1686 du Code des Deux-Sèvres; mais les changements aggravés les que démolition de mur, abaisse de terre et autres arri qui diminuent la valeur et le volume de la chose, dont cela était en dehors de son pouvoir; et le propriétaire s'est qualifié comme errant de cette règle, s'est donc de car ou l'impétrant ne corrépondrait à la laide à lui ou a son, il me semble que M. Duranton n'a pas fait avec d'attention à cette question (15).

Lorsqu'il s'agit de l'emphyteote, je sois inutile de rappeler, après ce que j'ai dit de l'histoire de brul emphyteotique, qu'il a l'action nécessaire contre

(1) Art. 587. Voir la *Concordance des Codes*, par M. de Salnt, Leuch, p. 153.

$$(a) \forall \alpha \in \mathbb{N}_0, \exists \beta \in \mathbb{N}_0, \forall \gamma \in \mathbb{N}_0, \gamma \geq \beta \Rightarrow \alpha \leq \gamma.$$

(2) Voit, *loc. cit.* Fabre, *Cnd.*, lib. 3, 1 (2^o def. 30: Facilius dicitur degenere contraria [Cnd., lib. 1, c. 53]. *Idem*, no 53.

(5) *Arg. de la loi 68.* = *fin.*, C. *De prescript. longi tem-*

paris, M. Eliecart, *loc. cit.*, p. 398. Despres, *Des droits
régimentaires*, art. 4, *des droits de l'empéti.*, t. 3, p. 113, col. 1.

(f) *leg. del l. 15, § 10 e 17, D. De olivaria infectis*, Voffi, ad
Basil. ff. de usuris, l. 1.

(5) New, VII, 8; S. & K. No., CXX, c. 1, § 1. M. Var. p. 170.

(9) Cojas, sur la loi 75. D. *De rei vindic.*, l. 21. *Pauli ad*
uul., *Ulpianus*, sur lre *inst.*, l. 2, § 2. *Codetroy*, sur
la loi 2, D. *Si ager vocatig.* M. *Demorgier*, l. 2, n° 152. *Sapin*,
no 8.

66) Supra., n° 34.

(10) Yoda, n° 11. M. Dettmer, n° 161. *Exposées*, 4.3, p. 111, n° 6.

(iii) M. Vogt, p. 191, et MM. Thibaut et Wernkeisig, *idèr par la*.

(15) V. da Concordância de M. Antônio de St. Joseph, p. 143.

(12) *Id.*, p. 145. Le Code prussien se fût en outre content (ib.,

7-011

(14) Veril, W. J. 1993. *Journal of the American Water Resources Association* 29: 111-121.

les tiers et même contre le véritable propriétaire (1); que l'usufruitier lui appartenait aussi.

Nous examinerons plus tard (3) si l'ancienne jurisprudence lui permettait de vendre, d'hypothéquer, de constituer des servitudes.

39. L'emphytéote supportait toutes les charges de la propriété, ainsi que les impôts (3), à moins que l'importance du canon ne donnât lieu de croire qu'il avait été dans l'intention des parties d'en partager le poids entre le bailleur et le preneur. Dans ce cas, l'usufruitier empruntait les règles du bail pour régler le caractère de l'emphytéote (4).

De restit, le loi du 1^{er} décembre 1790 (t. 2, art. 6) rattacha le bail à l'impôt foncier et créa d'établir sur des nouvelles bases, la législation voulait faire concourir au paiement des contributions publiques, soit les propriétaires quelconques, même ceux qui ne concourent pas à la prestation foncière qu'en reconnaissance de leurs droits. Elle autorisa donc les débiteurs de ces prestations à faire au payement annuel une retenue proportionnelle à la contribution, à moins que le bail ne fût en condition de le renvoyer des impôts par le preneur (5). Cette retenue fut fixée ultérieurement d'abord en argent, ensuite en rente (6). L'état retint des choses est donc que, de droit et à part tout renvoi, l'emphytéote est tenu des impôts, sauf la rémission, qui reste à la charge du propriétaire. Cette dernière restriction n'était pas dans le Code hollandais, qui oblige l'emphytéote à supporter toutes les impositions établies sur le fonds, soit ordinaires, soit extraordinaires (art. 774) (7); il en est de même dans la législation napoléonienne (art. 1687) (8).

40. Le bail emphytéotique péçissait par l'expiration du temps pour lequel il avait été concédé, ou par l'extinction de la famille ou du degré spécifiés à la condition (9).

La même extinction n'était pas applicable en matière d'usufruit. Ce caractère opérait un débrouillement trop grave de la propriété pour qu'on risquât jusqu'à la reconnaissance entre le propriétaire et le preneur dans le simple bail à faire presque aucune incommensurabilité (10). Le Code hollandais a sanctionné dans son art. 779 cette règle de l'extinction (11).

41. Lorsque la reconnaissance était faite, l'emphytéote s'éteignait, et le preneur était débarrassé du paiement du canon; ou à sa place, d'après l'usage, et point avant été déchargé d'une rente irrévocable. Le Code hollandais a suivi dans son art. 1688 une si sage décision, et la même règle est encore adoptée par le Code hollandais (art. 785 et 786).

Mais si la reconnaissance n'en parlait, par exemple, si la reconnaissance sur le fonds était interdite, le canon ne devait pas être proportionnellement

diminué; le sol qui restait continuait à servir d'assiette à la reconnaissance; on pensait néanmoins que la première pouvait prétendre à une réduction dans la cas où le canon avait été fixé à l'ère par arpent; au lieu si, pour se déterminer l'arbitraire, on s'était vu égaré aux produits naturels et industriels de la chose. Comme dans ce dernier cas, le canon était représentatif des revenus de la chose, on recourait aux règles d'équilibre sur la matière de bail (12).

42. Si la portion d'usufruit du fonds renvoyé se produisant plus tard les usages pour payer le canon, le preneur avait le droit de démettre la chose pour le total (13). Il en était autrement lorsqu'il s'agissait d'emphytéotes renvoyés par le bail, ou bien si le preneur avait vu le bail de l'emphytéote (14). Que si le preneur n'avait pas un emphytéote s'avait pas rétréci sa contribution, et que, pour de la portion des biens par l'ère juridique, il demandait la diminution du canon, il n'y avait pas de droit. C'était en fait qu'il n'avait pas été de son droit (15).

Sur tout ceci, voir, au reste, ce que nous disons dans le Code napoléonien (16) : « Si le bail n'est dé-
« tité qu'en partie, il ne peut prétendre à l'extinction
« diminution de la rente, pourvu que le produit de la
« portion restant suffit à la rente payement. Dans
« ce cas, toutefois, si une portion considérable du
« fonds a péri, il sera loisible à l'emphytéote de
« renvoyer à son droit en restituant le fonds au pro-
« priétaire d'abord. »

43. Le renvoi de canon ne pouvait être rétréci pour cause de stérilité extraordinaire, ou d'invasion, ou de charges insolites, imposées par l'État (17), à moins toutefois, d'après Voët (18), que le canon ne fût proportionné aux fruits; l'emphytéote n'avait qu'à proportionner le canon (19), et il ne pouvait pas le. D'après (20), mais qui ne semble pas être rétréci des choses du contrat, qui, au moyen d'une déduction de canon contraire aux habitudes de l'emphytéote moderne, malgré ce qu'on dit de l'extinction d'un bail à terre.

Si l'extinction n'avait été ou pour résultat d'extinction ou par l'extinction, l'extinction de la chose majeure était assimilée à la perte totale de la chose (21). Voilà pourquoi le Code hollandais porte (art. 774) : « Si la privation totale de la chose a été
« produite cinq années consécutives, il lui sera de
« que remise. »

44. Nous avons vu ci-dessus que, d'après les lois de Justinien, l'emphytéote péçissait par commode, lorsque l'emphytéote n'avait pas le droit de vendre la propriété (22). Il est d'ailleurs évident que cette disposition législative n'avait d'influence dans le droit féodal, et que par le fait de la reconnaissance ou de la reconnaissance elle-même par les mutations (23). Mais,

(1) Cassand, *Reponse*, t. 2, p. 123, Cassand, 26 juin 1822 (t. 2, p. 368). *Idem*, p. 50.

(2) *Idem*, p. 44-45.

(3) M. Dail, *de l'impôt*, p. 58, et p. 12-14, p. 8, et p. 14, *de l'impôt*, p. 58, 10-12, p. 50, et p. 11.

(4) Voët, p. 15.

(5) Cassand, *de l'impôt*, t. 2, p. 123, *de l'impôt*, p. 58.

(6) Loi du 1^{er} décembre 1790, art. 6, et loi du 1^{er} décembre 1790, art. 6, et loi du 1^{er} décembre 1790, art. 6.

(7) *Idem*, p. 123.

(8) *Idem*, p. 123.

(9) Voët, p. 14.

(10) *Idem*, p. 15. Fœtus, *Comment*, t. 2, p. 15. — Colmeau, *de l'impôt*, t. 2, p. 15.

(11) Voët, p. 14.

(12) Voët, p. 15. Fœtus, *Comment*, t. 2, p. 15. — Colmeau, *de l'impôt*, t. 2, p. 15.

(13) Voët, *de l'impôt*, t. 2, p. 123. Fœtus, *Comment*, t. 2, p. 123.

(14) Voët et Fœtus, *de l'impôt*, t. 2, p. 123.

(15) Art. 1688 (Comment, de M. de Saint-Joseph, p. 123).

(16) *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123.

(17) *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123.

(18) *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123.

(19) *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123.

(20) *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123.

(21) *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123.

(22) *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123. *Idem*, t. 2, p. 123.

seulement, et prendre la maison de débris dans les art. 535, 1420, 1430 et 1713 du Code civil, qui se bornent à réduire les baux d'une durée excessive à la durée légale. — C'est ce qu'on fit, du reste, in décret du 6 novembre 1813, en ce qui touche les baux des biens des universités, des naves, chapitres, évêchés (art. 9) ; et ce qu'on a décidé la similitude constatée du 30 janvier 1819, art. 14, et la loi du 8 novembre 1814, art. 18, en ce qui concerne les baux des biens dépendant du domaine de la couronne. En analogie sont d'ailleurs allés monter que l'esprit de la législation a été de supprimer non point de nullité sans utilité, pour se rattacher à la sanction plus sage et plus sagement écrite dans les articles du Code civil qui forment le droit commun (1).

79. En ce qui touche les baux des maisons et des

biens ruraux des fabriques, ils sont stipulés par le bailleur des inégalités dans le loyer d'entretien pour les baux des biens communaux (2).

Si ces baux excèdent 18 ans, il faut une ordonnance du roi rendue après une délibération du conseil de fabrique, et l'avis du évêque diocésain (3).

On voit des dispositions à peu près semblables pour les baux des biens des séminaires, des écoles ecclésiastiques, des chapitres, des naves, des évêchés (4), ainsi qu'on il s'agit du bail d'un d'un lieu-fort à 9 ans, la convention peut être des certains mis se former de gré à gré (5).

80. Le décret du 30 décembre 1801 a réglé les conditions pénalités auxquelles sont assujetties les locations de chaises et les concessions de bancs dans les églises par les fabriques (6).

CHAPITRE II.

DU LOUAGE DES CHOSES.

ARTICLE 1713.

On peut louer toutes sortes de biens meubles ou immeubles.

SOMMAIRE.

- | | |
|--|---|
| <p>81. Vain de rédaction de cet article.</p> <p>82. Quelles sont les choses qu'on peut louer et celles qu'on ne peut louer.</p> <p>83. 1^o Des choses qu'on peut louer sans pouvoir les louer. — On ne peut louer les choses fungibles, et excepté. La location de parties du corps humain est-elle louable ?</p> <p>84. Excusé de la prohibition de louer les choses fungibles.</p> <p>85. On ne peut louer une créance.</p> <p>86. On ne peut louer une chose qu'on puisse le rendre, — Réciproque.</p> <p>87. Des choses qu'on peut louer quoiqu'elles ne puissent être vendues.</p> <p>88. Des choses qu'on peut louer quoiqu'elles ne puissent être vendues.</p> <p>89. De l'indivisibilité du bail.</p> <p>90. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>91. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>92. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>93. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>94. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>95. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>96. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>97. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>98. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>99. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> <p>100. Des choses qu'on ne peut ni vendre ni louer.</p> | <p>90. Des choses du domaine public, Des choses dans les rues.</p> <p>91. Des églises, des chapitres, des naves.</p> <p>92. On ne peut louer un office public.</p> <p>93. 4^o Des choses qu'on peut louer au gré du bailleur. — Cession, — location, — location, — location, etc.</p> <p>94. Du droit de chaise.</p> <p>95. Des concessions dans lesquelles doit se trouver le bailleur. Il faut d'abord qu'il y ait. Quel est le point de vue en matière de concession ?</p> <p>96. On peut louer une chose indéfiniment.</p> <p>97. On ne peut prendre à bail une chose indéfiniment.</p> <p>98. Du bail de la chose d'autrui. Il est nul, si le bailleur n'est pas le propriétaire.</p> <p>99. Mais (bail) on ne saurait rien que par un bon bail de la chose.</p> <p>100. Du bail de la chose d'autrui. Il est nul, si le bailleur n'est pas le propriétaire.</p> |
|--|---|

COMMENTAIRE.

81. Le louage des choses va nous occuper.

Et d'abord quelles sont les choses qui peuvent être l'objet d'un contrat de louage ? L'art. 1713 répond à cette question par une des généralités qui sont son caractère. « On peut louer, dit-il, toutes sortes de

biens meubles ou immeubles. » Évidemment nous n'avons pas besoin de l'art. 1713 pour savoir cela : les articles 1192 et 1193 du Code civil nous l'ont déjà dit. Au lieu de se borner à une simple répétition, l'art. 1713 a été mis en avant de ces règles de la

(1) Jura H. Douvres, t. 1, n^o 138.

(2) Décret du 30 décembre 1801, art. 60 — Le bailleur des inégalités ne peut s'obliger à faire des baux pour un terme plus d'un an, sans observer les formalités prescrites par le décret du 30 décembre 1801, 15 mars 1814, L. de Br., art. de Belg., 1814, 1, 181.

(Édit, Belg.)

(3) Art. 61 de la loi, Loi publiée du 15 mai 1815, Top. Sup. n^o 79, 1815.

(4) Art. 9 du 6 novembre 1813.

(5) Art. 14 du même décret.

(6) Art. 15 du même décret.

bien euleudu conseil souent de faire à ou pire de famelle diligent. Ainsi, deux autres espèces, les baux étendant à trois ou plus ans, et les baux à loyer et à ferme, ne sont pas, de plein droit, réductibles à ce loyer de temps. Seulement, la faugneur des baux poutant être prise en considération, si à une circonstance il s'en jugeait d'autres qui fussent de nature à faire soupçonner la bonne foi du bailleur et celle du preneur (1).

101. Après s'être occupé de la chose louée, le Code civil se jette tout d'un coup dans l'exposé des règles communes aux baux de maisons et des baux surbaux, pour passer de là aux spécificités des baux à loyer et des baux à ferme, dont il n'y avait-il aucun principe général autre que celui de l'art. 1713 à poser pour toutes les catégories de baux en général? Nous verrons au n° 102 la réponse à cette question.

SECTION PREMIÈRE.

DES BAIUS COMMIS A LA BAUX DES MAISONS ET DES BIENS MOBILES.

ARTICLE 1714.

On peut louer ou par écrit ou verbalement.

ARTICLE 1715.

Si le bail fait sans écrit n'a reçu encore aucune exécution, et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des actes donnés.

Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail.

ARTICLE 1716.

Lorsqu'il y aura contestation sur le prix du bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existera pas de quittance, le propriétaire en sera tenu sur son serment, si même n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais d'expertise restent à sa charge, si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré.

SOMMAIRE.

102. Observations critiques sur le classement des articles qui se suivent.
103. Nature du bail verbal, l'art. 1714 s'applique à tous les baux et pas seulement aux baux de maisons et de biens mobiliers. — Les baux verbaux. — Des baux sous seing privé. — Des baux sous seing privé.
104. Des baux sous seing privé.
105. Des baux sous seing privé.
106. De la preuve du bail verbal. — La preuve du bail verbal.
107. Nécessité pour les personnes qui louent à des débiteurs de baux de baux par acte authentique. — Les baux par acte authentique.
108. Quand le bail est sous seing privé, et que l'une des parties le dénie, on ne peut en faire preuve, quand même la preuve n'est inférieure à 150 fr.
109. Quand il y a bail verbal et qu'il n'y a pas de quittance, la preuve ne peut être faite que par le prix.
110. Ces dispositions. — Les art. 1715 et 1716, analogues applicables au louage de meubles.
111. Examen de plusieurs questions. Peut-on prouver par un rogatoire ou par un acte un bail verbal? Refusé de l'opinion affirmée de M. Danton, de M. Bouvergne et de M. Carré, etc.
112. Pourquoi on admette la preuve testimoniale du bail verbal sous seing privé et au-dessus de 150 fr., et pas la preuve testimoniale du bail verbal au-dessus de 150 fr.?
113. Quand il est autorisé que le bail verbal a été exécuté, peut-on admettre la preuve orale? Arrêt qui en décide la question avec raison, dans le cas où le prix excède 150 fr.
114. Tempérament à cette règle et moyen accordé au propriétaire pour se faire indemniser des dommages dont le preneur aurait profité à son détriment.
115. Dans le bail verbal exécuté, quel il doit être prouvé par témoins ou par le prix ou par le serment à 150 fr.?
116. Si le loyer annuel était inférieur à 150 fr., mais que dans les baux exécutés au-dessus de cette somme, la preuve ne serait pas admissible.
117. Lorsque le bail est verbal, et si le preneur ne peut pas d'acquiescer aux conditions, la preuve peut-elle être faite par le prix?
118. Première espèce. Contestation sur la quantité du prix. Le propriétaire ou bailleur ne peut admettre, à moins que le locataire ne se contente d'une expertise. La preuve testimoniale est toujours admise, quand même le prix n'est inférieur à 150 fr.
119. Deuxième espèce. Contestation sur le droit de l'occupant d'un bail au-dessus de 150 fr., et sur d'autres conditions du bail. L'art. 1716 de la présomption et de la preuve du bail verbal.
120. Exemption à cette règle.
121. Troisième espèce. Contestation sur les conditions accessoires quand le bail est inférieur à 150 fr.
122. Dans tout ce qui est réglé par l'art. 1716 ou la présomption de la loi, on entend la preuve testimoniale.
123. Mais quand l'usage et la présomption sont opposés, il faut admettre la preuve.
124. Des promesses de bail faites par écrit.
125. Des promesses verbales.
126. Des promesses avec serment.
127. De l'influence des actes, non plus que de la promesse de bail, mais bien sur une convention de bail.
128. De la chose la convention a reçu un commencement d'exécution, imputé-elle les actes sur la preuve?

(1) V. nos Comm. de la P. et de la M., t. 1, p. 777.

d'agit de prouver des conventions verbales de nature à modifier les prescriptions de la loi relatives à la durée. Il a été dans le passé de législateur d'entreprendre le plus possible à la un ave testamentaire.

Si tu dis autant des joques du parrain et des lemmes,
et de tout ce qui est réel par l'esprit des linax.

[illegible]

À plus forte raison n'y aurait-il pu d'empêchement à prouver par des dépositions de témoins le fait constituant ce crime.

121. Après avoir parlé de la forme du bail, je ne puis pas passer sous silence les promesses de bail, qui sont une reservation terrible de leur légalité (2). Ce genre de contrat se règle par les principes que j'ai exposés dans mon commentaire de la fin sur les promesses de vente (3). On distingue les promesses de bail unilatérales d'après les promesses de bail bilatérales (4). Mais, indépendamment de ces distinctions, on doit les considérer comme bilatérales lorsqu'elles ont des obligations réciproques, et si pour un des baux pas a cette obligation de quelques autres articles du contrat qu'une promesse unilatérale acceptée d'après un acte. Il est certain qu'elle oblige celui qui l'a soumise, à passer contrat. Je vous en ai dit un peu de cette vérité et je l'ordonne les plus recommandables dans mon commentaire de la fin de la fin.

A plus forte raison, y aurait-il une vertu obligatoire dans une promesse de mariage synallagmatique. Ce point a été contesté et repoussé devant la cour de Paris, dans l'espèce de *Seuville*, sur laquelle le com de Paris agit au intérêt actuel ici.

Le 28 Ours au vin, Lefèvre, propriétaire d'un moulin, prient de donner à liter de lui, par l'intermédiaire de l'Etat, et à partir du 3^e novembre de la même année, six sacs de blé à l'usage de l'Etat, au lieu d'un à l'établissement du Journal de Paris. Il est ajouté que ces sacs lui ont coûté 3,000 fr. par an, et que Lefèvre sera son débiteur au 31 décembre.

Les six sis Masiri Rieth ref déclarent, par ce fondé de pouvoir, accepter cette promesse de bouter à l'école si possible et exécuter.

Bien quelques jours après, j'eus l'honneur de les recevoir à la première qu'il leur plut de leur donner. Ils me firent un bon accueil et me firent un bon accueil. Ils me firent un bon accueil et me firent un bon accueil.

Et la location de sa maison, il pousse les offres. On lui propose plus de 750 fr. à titre de dommages et intérêts ; il les refuse, et se rend de la rue de Paris, au 7 impasse du X, les offres de MM. Mercet et Ruzierren devant déclinées et les et une fillette, et il lui a ordonné que la promesse de bail serait exécutée sans la leçon et leçon (75).

122. Les préjugés de leur verbales doivent être assimilés aux lesions fines sans relief et non réfléchies. On ne peut donc en valant le pécuniaire par les autres.

123. Si la prouesse de l'usage d'été s'été sert des arrêts, on se regit par les dispositions de l'article 1300, dont nous ayons donné le commentaire de relouer deux notes ouvrier sur la Prudence.

1944. Mais quelle sera l'indemnité des aîcles sur leur contribution de loyer qu'on prétendra être payée?

De drus rhoger l'urf, ou ls lorstion dont on rufipe
est verbaire, ca rille ne l'est iss.

Ni être ni verbalement contesté, l'art. 1715 ne considère pas les erreurs comme un signe de la coarctation de l'écriture, il suppose que s'il a été donné des lettres, l'est précisément parce qu'il n'y avait rien de définitif, parce qu'il n'y avait qu'un simple projet. Aussi ne permet-il pas d'ajouter la preuve de l'existence du vrai texte même qu'il y a des erreurs. Il montre que cet article change fondamentalement ce que j'ai dit des deux concepts de la *forma*, et les autres qui accompagnent la voute verbale dont les caractères sont invariables (10).

Si la locution est risquée ou constatée par écart, on s'abstient des distinctions que j'ai proposées dans mon L'analyse de la *Précis* III.

La location est-elle soumise à une caution suspensive, locale ou nationale, les autres sont révoqués.

Le bail est-il soumis à une condition résolutoire, le preneur d'arbres écrivain et un dédit 1136.

radio, et si, pour le remplir, M. Brianton croit que les arbres doivent d'abord être considérés comme un rempart sur le pris, il ne compte une circonstance qui autorise à se défendre il le. C'est aussi le sentiment de M. Belincoort (10), et l'on peut s'assurer d'un rictus de la cour de l'Institut, du 15 janvier 1815 1800.

Toutefois, je préfère appliquer l'art. 1509, qui règle le sort des arithes d'une manière plus sûre, et qui ne fait pas en elle que la représentation des douze arithes et au-dessus en cas de besoin.

A la vérité, j'ai risqué le contraindre pour les verbes *prae* et *implicare* dans mon commentaire de l'art. 1300 (1) de la loi, et par là raisonner particulièrement sur *prae* et *implicare* qui ne trouvent pas leur place dans le contrat de louage. J'espère le lecteur e- et reconnaître à quel point les *implicare* sont sous l'art.

À côté de l'aristocratie que nous avons fait, 1829, p. 6-

(1) *Step.* du n' est du n' est.

[1] Pichon, *Louage*, no 390. M. Duranton, *de Louage*, no 48. M. Duranton, t. 1, no 115.

(2) 1990 年 4 月 10 日。

14) $\text{Rms} = 1.5 \times 10^8 \text{ m/s}$

(3) *Id.*

(6) *Loop cut*,

[4] Duflo, *Lease*, p. 201, n. 10, p. 17, *Fabre*, t. 1, p. 201, Promesse de bail vaut bail comme promesse de vente vaut vente.

Elle le suit à l'effet de leur procurer que les parties soient en état
s'en rapporter pour le surplus, tant à leurs conclusions que aux
présentations, et que celles auxquelles il a été expressément
débrogé par la présente. (2) Il cambois 1507, c. de Bruxelles, 1617.

doi:10.1016/j.jep.2009.08.002

(7) *Brillat*, v. *Bell*, M. *Dalton*, *Long*, p. 213, in p. 4, n. 15.

(19) Dr 125. *Jaeger M. Duxator, de Louisa, n° 45, M. Dallas,*

Doc. 611, 2^a 17

(10) $\text{H}^0 \cong \mathbb{Q}$.

(iii) $\lim_{t \rightarrow \infty} t^{-1} \log t_1 = 0$ and $t_2 = 0$.

(iii) $\mathcal{N} \neq \emptyset$

(12) $\exists x (x \neq a)$

10.11.2015, 11:11

(15) V. McCann de la

[15] H. Kato, *Quasilinear Schrödinger Equations*, Lecture Notes in Math., vol. 188, Springer-Verlag, Berlin, 1982.

ARTICLE 1717.

Le preneur a le droit de sous-louer, et même de céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite.

Elle peut être interdite pour le tout ou partie.

Cette clause est toujours de rigueur.

SOMMAIRE.

126. Le droit à un bail est sensible de sa nature; seulement l'usufruit ne peut le céder à quelqu'un qui n'aurait de la chose d'une manière domaniale.
127. Si ce n'est, quand même le propriétaire l'aurait autorisé à sous-louer, si quel bon lui semblerait.
128. La sous-location ne rompt pas le engagement du preneur ni du bailleur, ni même d'une clause ou stipulation; elle ajoute au plus au sous-locataire un débiteur qu'il n'a pas.
129. Il y a une différence entre sous-louer et céder son bail.
130. Quelque la faculté du sous-louer soit de droit, elle a été restreinte au moins par la loi (Art. 1713.)
131. Arrêt de la cour de Paris, qui la refuse au bailleur d'une emphytéose.
132. Interdiction de sous-louer insérée dans le contrat. Autre droit, d'un nouveau, inconvénients du ci-

- contre du Code. Abus que des propriétaires de maisons font de la chose prohibitive de la sous-location.
133. La défense de sous-louer n'interdit-elle la défense de céder son bail? Réponse affirmative.
134. La défense de céder son bail n'interdit-elle point de sous-louer? Réponse affirmative.
135. La prohibition de sous-louer n'est relative à celle d'un bail ou à celle d'un autre.
136. La défense de sous-louer n'empêche pas de faire occuper les lieux par un tiers ou par un domaniale.
137. Cas anglican et d'absence la prohibition de sous-louer.
138. Conséquence de la clause prohibitive.
139. Comment elle s'opère.
140. Suite.
141. Des fins de non-recevoir contre la demande en restitution. Prohibitive de la violation de la clause prohibitive.

COMMENTAIRE.

126. Le droit de jouissance que le bail fait passer sur la tête du locataire n'est pas un droit strictement attaché à sa personne. Loin de là, il est par sa nature transmissible à ses héritiers (1), et est même cessible, et peut faire l'objet d'une cession à un tiers (2).

Mais il faut que le sous-locataire que le preneur se substitue, jouisse de la même manière que en cession l'aurait fait lui-même, c'est-à-dire qu'il n'empêche pas la chose à un usage contraire à sa destination, ni qu'il n'en serve son bon père de famille (3). C'est là seule d'avoir fait attention à cette obligation que M. Pelt et l'année, conseillers d'État, trouvant que le droit de sous-louer n'en combattait pas avec l'usufruit de la propriété ni avec le respect qui lui est dû, M. M. Bigot ni Cambacérès ayant fait observer que le sous-locataire est responsable de l'usage de la chose, et que l'article 1728 autorise le propriétaire à faire résilier le bail si le preneur emploie la chose à un usage contraire, M. Lacaze se déclara satisfait, et l'article lui fut adopté (4).

Ainsi, il est bien entendu que le droit de sous-loc-

ation n'autorise pas le locataire à changer la destination, ou à en subalterner des personnes exceptant des professions incommodes (5) ou déshonnables (6), ni preneur ne s'interdit la condition du propriétaire (7).

127. Cette obligation du sous-locataire ne semble pas moins impérative, s'il avait été convenu dans le bail primitif que le preneur pourrait sous-louer à qui bon lui semblerait, car l'objet de cette clause serait rien de plus que de garantir l'intention du propriétaire, soit qu'il n'en pas s'engager de la personne du sous-locataire, soit qu'il s'engage de la chose de sous-location ou preneur. Mais si le sous-locataire abuse de l'immuable, s'il transforme la maison en une suberge, ou un cabaret, etc., ainsi que les innovations, près duquel au propriétaire, ou s'il amène d'influence par la clause dont il s'agit, l'obligation, émise dans l'art. 1728, est de la nature de l'usage, ni l'on ne suppose pas l'immuable qu'on a déjà vu. On doit plutôt penser que le bailleur a voulu amener à son preneur le droit de choisir, sous contrôle, la personne qui se présentera entre celles qui auront de la chose sous les m-

point de nos relations. D'ailleurs l'auteur nous en avertit sous l'article 1728, qu'il s'agit non d'interdire à ce que les groupes sociaux conviennent par le Code fermement à revenir aux résultats que la jurisprudence avait défendus. M. Beranger a pu dire d'ailleurs que si, en cas de sous-louer, s'il est des choses bien différentes, ce qui est sous-louer est de dire, en termes, que M. Beranger se laisse aller à une grande distraction quand il mélange les objections avec lesquelles il cherche à refuser l'arrêt. Entre l'auteur et mon système, il y a toute la distance que sépare la vente de l'usufruit de la vente de Code civil (ce n'est pas, à moi, le texte de M. Beranger contre l'usufruit d'une chose qui n'est pas la nôtre). Pour m'assurer que mon terrain, il aurait fallu que moi-même ne prenais que je suis trompé, en constatant que le déplacement social de la propriété empêche que l'usufruit ne soit subalterne, en lieu que si quoique la clause ne reprend ses principaux effets, que peut-elle

être subalterne, malgré les idées reçues de tous temps, qu'il est contraire à la destination et à la logique, de supposer que la partie qui s'engage de la chose d'ailleurs puisse revenir sur ce qui était convenu ni faire au gré d'un seul une vente nouvelle et subalterne. Mais cette démonstration n'est pas encore faite, et, franchement, ce la est difficile.

(1) Pothier, *Louage*, n^o 161.

(2) L. 4, C. De locat. (Alexandre). L. 21, § 5, D. De pignori. art. 1, § 1, et 4, § 1, D. Loc. cond. Pothier, *Prat.*, t. 2, p. 519, et 43, et *Louage*, loc. cit. Velt, *Loc. cond.*, n^o 5.

(3) 511, 1215 Velt, loc. cit. Pothier, n^o 161.

(4) Pothier, L. 26, p. 126 Locat., L. 7, p. 116, et 22.

(5) Des Impôts.

(6) Des Eaux de source n^o 10.

(7) Godeau, loc. cit. L. 4, C. De loc. cond. Arrêt de la cour d'Am., du 21 janvier 1832, 3, 63, 1, 58, D. 33, 1, 162.

que lorsqu'il était convenu que le locataire ne pourrait sous-bailler sans le consentement du propriétaire, celui-ci ne pouvait refuser son assentement quand un sous-locataire agréé demandait lui-même à être prisé (1).

Le Code civil n'est manifestement plus respectueux pour la loi des conventions. Il lui concède cependant qu'il rendait quelquefois à des résolutions qui manquaient d'équité. Nous en verrons la preuve dans un moment.

En outre, nous ne devons pas oublier que les locataires qui peuvent prétendre qu'ils seront capotés à des déplacements forcés, qu'il est de leur intérêt de ne pas laisser insérer dans les baux qu'ils concluraient la prohibition pure et simple de sous-locer. Elle n'est, pour les propriétaires après et sans aucune loi, qu'un moyen de forcer le locataire obligé de quitter avant le temps, à composer par des dommages-intérêts. Autre chose, locataire, qui veut d'ailleurs, pour tout louer, son maison, ou que des raisons impérieuses contraignent à s'écarter de résider, nous vous imaginons qu'il est allé à votre propriétaire lui dire de vous écarter de chez lui (2) ou qu'il a dit au locataire, nous bon père de famille que vous, si présentant les mêmes garanties, il va vous donner sa maison et pas de lui nous le louer avec succès. Détournez-vous! il refusera tout, jusqu'à ce que tout lui soit payé une fois les dommages et intérêts pour le ne pas être prisé, dire qu'il n'aurait pas. Il sera donc avec droit : Un sous-locataire qui se fait à titre de bail, ou bien contracte à ne payer tous les loyers jusqu'à la fin du terme locataire. Tel est le legsage qu'il sera tiré; et, comme vous êtes prêt d'en finir, sans en parler par ces conditions rigoureuses, si votre homme aura le double avantage d'être sa maison lors de son interruption et de profiter du montant de votre composition (3)!!!

153. Voyons maintenant comment l'interprète et d'écarter tous le Code civil la prohibition de sous-locer.

Et d'abord nous nous en, au n^o 120, que du sous-bailler au sous-preneur, il y a une grande différence entre sous-locer et céder son bail. Mais si on dit que le propriétaire ou locataire, en d'autres termes, le défrayé de sous-locer entre le bail et le défrayé de sous-bail, et réciproquement?

La première partie de la question n'est pas difficile à résoudre. Qui défend le moins, défend le plus. Or, céder son bail est une opération plus grave et plus large que sous-locer. Donc le propriétaire qui a interdit la location de sous-locer, a interdit, à plus forte raison, la faculté de céder son bail (4).

154. Mais on n'est pas d'accord sur la seconde branche de la question, qui consiste à savoir si la prohibition de céder son bail comprend celle de sous-locer.

Un arrêt de la cour d'Angers du 27 mars 1817 a embrassé la négative (5).

(1) Pothier et Domat, loc. cit.

(2) Il y a de fréquentes analogies de cette sorte de choses, mais qui touchent aux points d'appas, au moins en droit strict, des autres articles. V. la fin, n^o 175.

(3) Duranton, t. 1, n^o 375.

(4) Dalloz, *Locaux*, p. 365, n^o 10; Sirey, t. 1, p. 125.

(5) Paris, 28 août 1810 (D., *Locaux*, p. 315, n^o 375; Sirey, t. 1, p. 106). Cf. aussi t. 12 (D., t. 1, p. 106). 18 mai 1810 (D., t. 1, p. 34).

(6) Arrêt du 11 mai 1817, S., t. 1, p. 106 (Dall., *Locaux*, p. 315, n^o 375). V. Répert. de M. Merlin, *Sous-location*.

(7) D., t. 1, p. 130.

(8) S., t. 33, n^o 365.

Je ne crois pas qu'on puisse opposer comme contraires à cette doctrine les arrêts qui ont jugé que la défrayé de sous-locer n'est pas une opération commerciale de sous-locer (6); car sous-locer, c'est louer une partie de son bail, c'est transporter une loi d'usage sur une partie du droit qui est accordé; d'où il suit pour le droit public, qu'on ne saurait démettre, sur le fond d'Amiens, que céder son bail n'est pas une opération commerciale, c'est une opération qui ultravir et sous-bail (6).

Mais ce qui est plus explicite et qui a fait un opposition avec l'arrêt d'Angers, dont je tire de perle, c'est un arrêt de la cour de Paris du 28 mars 1829, qui décide nettement que la prohibition de céder son bail entraîne nécessairement celle de sous-locer (7) ou en partie (7).

Et cette cour a soutenu le jurisprudence par un arrêt du 6 mai 1838, rendu sur l'interprétation d'une clause qui prohibait au preneur de sous-locer son bail (8).

Au milieu de ces opinions divergentes, il faut reconnaître que les décisions qui rendent les tribunaux et les autres de questions, dépendent beaucoup des circonstances et surtout de l'interprétation préliminaire des parties qui a été de pour voir pour franchir la loi générale de droit.

Toutefois je dirai que cette doctrine, la prohibition de sous-locer est nécessaire, pour le cas spécial, dans la doctrine de rétrocession bail. Il est vrai que nous avons montré en dessus la différence qui existe entre ces deux conditions (9); mais cette différence n'est d'arrêter le preneur à l'égard du bailleur, à qui il appartient peu que le rachat du bail soit ou non subordonné par son de sous-bail ou par tout de plus. Ce qui est intéressant pour lui, ce qui l'a déterminé à défrayer de céder, c'est de ne pas voir son bail occupé par un autre que le locataire de son bail (10). Cette condition doit être respectée.

155. Or on demande tout le Code civil si la prohibition de sous-locer est transportée au droit d'opérer à ce que le locataire prise son bail d'une partie seulement de la chose. Et ce qui nous paraît raisonnable (11) la cour de Bruxelles a décidé qu'une disposition prohibitive à l'égard du tout, n'étant pas nécessairement applicable à chacune de ses parties, il y avait lieu de faire jouir le locataire du droit de sous-locer en partie (12). La cour de Bruxelles n'a pas vu qu'elle ne s'occupe pas à la jurisprudence du Châtelier, dont nous venons de parler n^o 154, et que Pothier n'explique que par ce qu'il a dit le Code, la défrayé de sous-locer ne s'écarter pas à la rigueur. Mais comment prétendre aujourd'hui que telle doctrine? Comment n'y pas apercevoir une violation flagrante de l'art. 1717?

Toutefois, l'opinion adoptée par la cour de Bruxelles n'est pas restée isolée. La cour royale de Paris l'a reproduit dans le résumé d'un de ses arrêts,

(6) N^o 153.

(7) *Journ. de Droit*, t. 1, p. 375. *Contrat*, H. de la Cour, p. 365, n^o 375, p. 375. *Unanimité*, de la Cour, p. 375.

(8) Arrêt du 17 juillet 1838. D., *Locaux*, p. 315, n^o 375. *Contrat*, Amiens 11 juin 1838 (D., *Locaux*, p. 315, n^o 375). S., t. 1, p. 445. La loi qui interdit au preneur de sous-locer la maison n'apprend pas le droit de sous-locer (19 juillet 1838). C. de Rouen 1838 (D., t. 1, p. 106).

(9) L'arrêt de la cour de Paris du 28 mars 1829 a décidé que le locataire ne pouvait sous-locer, sans le consentement du bailleur, et qu'il y avait lieu de le révoquer d'un de ses arrêts, C. de Rouen, *Jurispr. de Belg.*, 1829, t. 1, p. 445.

être dérivé suffisant pour autoriser la sous-location. C'est ce qu'a jugé la cour d'Amiens, par arrêt du 7 juin 1858, qui a considéré que, dans l'espèce qui lui était soumise, une telle clause n'opposait rien à la loi sur la preuve des conventions, et qu'il avait raisonnablement de penser par conséquent, le parer avec de la consuetudine être admissible; le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté, à son rapport, par arrêt de la chambre des requêtes, du 19 juin 1859, par ce motif, qu'il avait été dans les attributions souveraines de la cour royale de décider si, dans la présente des po-

ties, l'écriture était un élément substantiel du consentement, en sorte qu'il n'avait été exigé que par une dans de par style (1).

Le même arrêt d'Amiens a jugé que, d'arr et de suite, car, le contrat peut être établi par tous les moyens de preuve autorisés par la loi, et par conséquent par un interrogatoire sur serment et autres. Cette solution a été soulevée par l'arrêt de la chambre des requêtes. Mon rapport sur cette affaire est reproduit en grande partie dans la collection Sirey (2).

ARTICLE 1718.

Les articles du titre du contrat de mariage et des droits respectifs des époux, relatifs aux biens des femmes mariées, sont applicables aux biens des mineurs.

SOMMAIRE.

142. Transmission des personnes capables de louer.
143. 1^o Des mineurs et des interdits. C'est leur tuteur qui peut louer, limité de sa puissance.
144. Mais le tuteur ne peut prendre à bail les biens de son pupille.
145. 2^o Du mineur émancipé. Il peut prêter des biens; mais le tuteur s'oppose en lui faisant des paiements par anticipation.
146. Des biens que l'émancipé doit observer dans le bail qu'il passe.
147. Le mineur émancipé peut prendre à bail. Restrictions à ce droit.
148. 3^o Des individus placés sous l'autorité du conseil judiciaire.
149. 4^o De la femme mariée qui s'est réservé l'administration de ses biens.

- Le femme peut-elle prendre à bail sans l'autorisation du mari?
150. 5^o Des incapables en puissance de tutelle.
151. 6^o Du mari en ce qui concerne les biens de la femme.
152. Suite.
153. Suite.
154. Des biens de la femme en fraude des héritiers de la femme.
155. 7^o De l'usufruitier.
156. 8^o Du copropriétaire d'un bien. De celui qui a une habitation au droit de bail à une condition résolutoire. Du bail.
157. L'ordonnance de réduction des baux d'arr doit être revêtue de la signature de l'administrateur, à moins qu'il n'y ait renoncé.
158. Les personnes qui ont épousé par erreur peuvent demander la réduction.

COMMENTAIRE.

142. L'art. 1718 nous amène à une importante partie de notre sujet; c'est à savoir, celui qui concerne les personnes capables de consentir des baux de maisons et de biens ruraux. Déjà nous avons vu, par l'art. 1712, les règles applicables aux baux des établissements publics, des communes et de l'État. Il nous reste à nous occuper des autres personnes, dont la capacité est soumise à des restrictions par le droit civil.

143. Les mineurs et les interdits ne peuvent ni donner ni recevoir à loyer (3). S'ils passent des baux sans l'assistance de leur tuteur, ces baux seront nuls sans force, d'après l'art. 1124 du Code civil. J'ai établi les preuves de cette proposition dans mon Commentaire de la Prét. (4).

Le tuteur seul a le droit de donner à bail l'immeuble de son pupille. Mais son pouvoir n'est pas illimité; notre article le restreint dans les bornes tracées par les art. 1429 et 1430, dont on verra l'explication aux nos 143 et suiv.

144. Le tuteur ne peut prendre à ferme les biens

de mineurs, à moins que le conseil de famille n'ait autorisé le subrogé tuteur à lui en passer contrat (5).

145. Concernant le droit de passer des baux, c'est un simple droit d'administration, et qu'il ne se transmet par héritage, il s'ensuit que le mineur émancipé peut prêter des baux qu'il a précédemment pris 9 ans, sans l'assistance de son tuteur (6).

Il n'en est pas de même quand il s'agit de donner le présent à lui prêter les baux par anticipation. Un tel prêtre pourrait avoir le caractère d'un rapt, et le mineur, en la prenant, serait plus qu'un acte d'administration (7). Le prêtre ne devrait prêter par anticipation, qu'en vertu d'un avis du conseil de famille.

146. Si le mineur émancipé passait des baux de plus de 9 ans, ils seraient réduits conformément à l'art. 1429 du Code civil, combiné avec notre article 1718.

S'il passait des baux à terme plus de 9 ans avant l'expiration des baux constants, et des baux à loyer plus de 9 ans avant la même époque, pourrait-on lui

(1) Sirey, 39, 1, 456.

(2) Loc. cit.

(3) Art. 350, 356, C. C.

(4) Nos 156, 157.

(5) Art. 356.

(6) Art. 351.

(7) Arrêt de la Cour de Poitiers, du 5 mars 1853 (Dalloz, Jurispr., p. 767, col. 1, n^o 1, 70-71, 17, p. 433). Arg. de l'art. 351.

appliqués la disposition de l'art. 1450 du Code civil ? Cette question s'est présentée devant la cour de Nîmes avec des circonstances utiles à remarquer.

Le 1^{er} mars 1815, Borel, mineur émancipé, assis de sa mère, passa bail à Fermier et Clabert, pour l'espace de 9 ans, du différé les immeubles qui ne devraient être laissés libres, pas le précédent fermier, que 6 ans 1/2 plus tard. Les fermiers furent payés par anticipation pour toute la durée du bail.

Plus tard, Borel, ayant atteint sa majorité, vend les immeubles dont il s'agit, sans condition que l'acquéreur viendrait sur-le-champ en jouissance, et pour lui procurent l'exécution du bail sicut à laquelle il avait été obligé le bail du 1^{er} mars 1815, Borel en demanda la nullité.

L'arrêt ne fit pas savoir si ce bail avait reçu son commencement d'exécution ; mais il est probable que non ; car cette circonstance était si importante qu'elle se serait fait jour dans la discussion.

Les fermiers ruintèrent à la demande en nullité, ils prétendirent que l'art. 1718 du Code civil que les auteurs, et que rien d'un art. 481 au portait à enlever que le droit d'émancipation doit être limité par l'art. 1450 qu'il suffisait que le mineur émancipé ne passât pas dix ans du plus de 9 ans, et que le bail n'excédait pas cette durée.

On conçoit combien ce système était faible et faibler. L'art. 1718 est général et absolu, il lui faut, sans distinction, les dispositions des art. 1429 et 1430 sans les lois de biens de mineurs ; et le mineur émancipé complet du dix de dix mineurs.

Qui ne sent, ensuite, que s'il était permis à l'émancipé de stipuler des baux non eux, sans attendre les termes définis par l'art. 1450, il pourrait consentir deux, trois ans de baux, qui, par avance, lui ôteraient la disposition de ses biens quand il parviendrait à la majorité ?

On présente donc que la nullité fut prononcée par la cour royale. Son arrêt, en date du 19 juin 1821 (1), est rendu sur ce qu'un accordant au mineur émancipé le droit de laisser tous les baux qui ne sont que de pure administration, l'art. 481 le met à la place de ceux qui administreront ou pareront ses biens, si on le rend apte à faire que les baux qu'ils aient pu consentir sur son nom.

147. Le mineur émancipé est personne capable pour passer à bail. Toutefois, s'il abuse de son droit ; si, avec une femme mariée, il loue un meuble ; si il dispense d'appartement, il y aurait lieu d'usurper la disposition du l'art. 481 du Code civil.

148. Le locataire du prandre et du d'usurper personnel à ceux qui sont passés sous l'autorité d'un conseil judiciaire (2).

149. La femme mariée peut aussi, sous l'autorisation de son mari, passer des baux de 9 années pour les baux d'un bail à l'administration (3) ; avec la permission d'administrer, mariage conjugal, comme conjugal, celui de d'usurper à bail.

La femme séparée est malheureuse de prendre à bail ; aucune autorisation ou loi est nécessaire pour cela (4). Mais si elle est pas du même de la femme non séparée ; elle ne pourrait, sans autorisation, se soumettre aux obligations qu'entraîne après lui à bail à ferme.

Il est vrai que la location d'une maison nécessaire au logement, rente dans l'indivision familiale domestique, et qu'on l'émancipé, un général, cessait avoir le mandat de son mari pour les autres qui ne dépassent pas un certain terme (5) ; au sorte que si une femme, éloignée de son mari, louait un appartement pour elle et sa famille, son engagement devrait être personnel et isolé pour le compte du mari, et non son autorisation. Néanmoins, on ne devrait appliquer cette prescription qu'avec prudence et discernement. Elle ne devrait pas servir à protéger des actes de l'indivision, des locations de meubles trop susceptibles d'appartenir à des magnifiques pour les besoins des époux. Si une femme non autorisée se permettrait de profits de l'émancipation de son mari pour faire de tels contrats, il serait difficile du voir en elle un mandataire insinué, si on l'engageait à rendre compte au mari de ses observations dans les baux qu'ils passent les dispositions du l'art. 1429 et 1430 (6).

150. Les baux de possession précaire des biens des auteurs, qui, sur l'art. du l'art. 1430 du Code civil, n'ont pas que l'administration ou le dépôt, d'usurper observés dans les baux qu'ils passent les dispositions du l'art. 1429 et 1430 (7).

151. Le mari qui, aux termes de l'art. 1478 du Code civil, a l'administration de tous les biens personnels de la femme, s'est par conséquent le droit de les louer et de lui affermer sans son assentement. Mais le législateur avait prévu la cas où la disposition du mariage ou du communauté mutuelle l'épouse une possession de son avoir, et ouvre, sans elle, l'intérêt de l'administration personnelle. Il ne fallait pas que le mari put, par des baux trop prolongés, remettre son droit d'administration au législateur des baux pour son attention sur les héritiers de la femme, dans le cas où ce serait la mort de celle-ci que dissoudrait la communauté. Le pouvoir du mari devrait donc être limité, afin que ces baux ne fussent pas gérés par des baux d'une durée exorbitante, et surtout d'un terme disproportionné. Les art. 1429 et 1430 ont donc renfermé dans de justes bornes le droit de louer ou de faire des baux de ses propres de son épouse (8). Il résulte de leurs dispositions ce qui suit :

1^o Les baux de 9 ans et au dessous passés par le mari, sans autorisation, devraient être exécutés pendant toute leur durée, lors même que la communauté se dissoudrait avant leur terme d'expiration.

2^o S'ils ont été stipulés pour plus de 9 ans, ils ne lient la femme, ou ses héritiers, que pour le temps qui reste à son décès, soit de la première période de 9 ans, si les parties n'y trouvent aucun, soit de la seconde si elles y ont, de manière que les femmes et les locataires d'usurper que le droit d'usurper la puissance de la période de 9 ans, où ils se trouveront (9).

De reste, il est bien entendu qu'il n'y a que la femme et ses héritiers qui soient aptes à se plaindre de la jouissance usurpée du bail. L'action en réduction à la durée légale n'a été introduite que dans l'intérêt (10).

3^o Si le mari n'a pas attendu l'expiration des ter-

(1) Del., Tech., p. 754, in 2^e, t. 17, p. 403.

(2) Art. 503, C. C.

(3) Art. 1719, 1720, C. C. H. Borel, de Louage, n^o 33.

(4) Art. de l'art. 1450.

(5) Borel, de Séparation d'habitation et de l'art. 1450 (Del., de Séparation, p. 128, note 110-111, t. 1, p. 355).

(6) H. Borel, l. 1, n^o 40. Contre, H. Borel, l'art. 1450, l. 1, n^o 40.

(7) V. N. Toulon, l. 1, n^o 40 et 101. H. Borel, Louage,

l. 1, n^o 40.

(8) Si comme on s'est contenté de le voir, noter que l'on pourrait demander des dommages et intérêts au mari à cause de cette réduction, qu'autant qu'il aurait eu l'acte sujet de la femme pour l'usurper des biens d'un autre, et que le mari aurait l'autorisation dans cette action. L. 2, D. De jure et facti agere. De l'art. 1450, l. 1, n^o 40. M. Toulon, l. 1, n^o 40.

(9) De l'art. 1, l. 1, n^o 40. M. Toulon, l. 1, p. 4. Contre, M. Borel, l. 1, n^o 503. Contre de mariage, n^o 32.

mes pour renouveler les baux, le fermier ou ses héritiers ne sont liés que par ceux de 9 ans et au-dessous, qui ont été stipulés trois ans avant l'expiration du bail courant, s'il s'agit de biens ruraux, et deux ans avant la même époque, s'il s'agit de maisons. Et il faut remarquer que ces baux sont obligatoires, lors même qu'il y a dissolution de la communauté, et ne seraient pas recotés entrés en cours d'exécution. La loi a voulu qu'ils fussent respectés, parce qu'un père de famille diligent doit prendre ses précautions d'avance pour que les biens qu'il administre ne restent pas sans fermiers ou locataires, et qu'en agissant dans cet esprit de prévoyance, le mari s'est mérité sérieusement des intérêts qui lui étaient confiés (1).

Mais si les baux ont été passés avant ces trois ans ou ces deux ans, ils restent sans effet, à moins toutefois que la dissolution de la communauté ne les laisse déjà commencés. Dans ce cas, ils doivent être continués, lors même qu'ils seraient faits à vil prix, pourvu toutefois qu'on n'ait introduit pas des faits de fraude contre cet acte de l'administration marital (2).

152. Voilà pour les baux antérieurs de 9 ans et au-dessous. Si le mari en a passé par anticipation de plus de 9 ans, et qu'ils eussent été soumis de l'entrée en jouissance du fermier ou du locataire, avant la dissolution de la communauté, il pense qu'ils devraient être réduits à 9 ans, conformément à l'article 1429, si qu'il s'agissait d'un bail emphytéotique à la règle équitable que le droit romain proclamait en cette matière : *ultra ad modum separatus* (3). Il est vrai que M. Proudhon enseigne que les baux dont il s'agit ne sont en aucune manière obligatoires, lors même que leur cours aurait commencé avant la dissolution de l'usufruit, puisque la loi n'accorde d'effet aux baux antérieurs qu'autant qu'ils ne sont que de 9 ans et au-dessous (4). Mais ce n'est là qu'un argument à contre-pensée qui ne paraît manquer de justice. Quand on baille un terrain, quand il y a emménagement, ou un de possession, établissement, le bail prend en considération l'intérêt du preneur; il lui impose peu de savoir à quelle époque son droit a pu naître; c'est l'extinction du bail qui la supprime; elle ne peut alors l'assimiler à un de ces contrats qui ne sont que pour la forme, entre parties, et dont le seul but est de nuire à des tiers. Ici, l'évidence a prouvé que le mari avait voulu faire quelque chose de sérieux, et qu'il croyait le bail utile pour la communauté, puisqu'il n'a mis le bailleur en possession. L'extinction efface donc la date du contrat; elle l'assimile à un contrat passé de la veille, et cette proposition n'est pas seulement vraie pour les baux de 9 ans et au-dessous; elle s'applique aussi incontestablement pour ceux qui ont été stipulés pour une plus longue période; car la force de la loi les réduisant à 9 ans, n'est-ce pas l'homme qui de prime abord s'est vu contraint pour cette durée?

153. Les dispositions des art. 1429 et 1430 ne concernent que les baux de biens ruraux et des biens de ville. Quant aux choses mobilières qui ne sont pas les accessoires d'un immeuble, la dissolution de la communauté les fait rentrer dans le patrimoine de la femme ou de ses héritiers, le bail se trouve résolu par

la maxime *resoluto jure relictis, resoluto jure accipienda* (5). Ce qui confirme cette vérité, c'est que l'art. 1743, qui force l'acquéreur à entretenir le bail, n'est placé que sous la rubrique des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux.

154. Les baux passés par le mari dans les limites des art. 1429 et 1430 cessent, du reste, d'être toujours attaqués, s'ils ont été faits en fraude des droits de la femme ou de ses héritiers. Tels seraient ceux qui auraient été passés à vil prix et moyennant des poignées d'écus d'avance, sans le concours de la femme. L'art. 19 du décret du 6 novembre 1813 défend expressément la stipulation de pot-de-vin dans les baux des biens ecclésiastiques, et il autorise le successeur du titulaire qui aurait reçu cet avantage à demander l'annulation du bail à compter de son entrée en jouissance, ou d'y recourir au recours en indemnité soit contre les héritiers du précédent titulaire, soit même contre le fermier.

Ces dispositions, empreintes d'un grand caractère de sagesse, s'appliquent naturellement aux baux passés par le mari; en recourant le pot-de-vin, il porte préjudice à sa femme ou à ses héritiers, à l'égard desquels le canon sera d'autant moindre. Il y a donc là une fraude qui ne doit pas rester sans réparation (6).

Mais remarquons que le seul fait de la vérité du prix et de l'anticipation du bail, ne sont pas suffisants pour faire punir un bail emphytéotique (7). C'est, du reste, aux tribunaux à prêter la circonstance, à voir si le mari n'a tenu pas également sur une maladie grave de sa femme, sur l'imminence de sa mort, pour passer des baux abusifs afin d'assujettir le preneur. Il est difficile d'établir des règles à priori (8).

155. L'usufruitier qui a un droit de jouissance égal à celui du propriétaire, peut aussi donner à bail (954 G. C.), et les baux qu'il passe sont obligatoires, non-seulement pendant la durée de son usufruit, mais encore après que son droit a cessé d'exister, sur sorte que la co-propriété entre les mains duquel l'usufruit se recule au fonds, est obligé de les exécuter tout qu'ils ne sont pas expirés. Il en était autrement dans l'ancienne jurisprudence, qui tenait pour maxime que le bail finissait avec l'usufruit (9). Mais cette rigueur tenait à un point de droit que nous expliquerons en commentant l'article 1743.

C'est cette illégalité du bail de l'usufruitier sur le nu propriétaire, qui a déterminé le législateur à ne pas laisser au premier un pouvoir indéfini pour grever l'avenir du second. L'art. 935 du Code civil veut donc que l'usufruitier se contente, pour les époques, le renouvellement et la durée des baux, aux règles établies pour le mari à l'égard des biens de la femme. Nous les avons exposées aux nos 151 et suivants (10).

156. L'on peut, au n^o 100, des baux passés par le propriétaire d'une chose indivise, et par celui qui a un ou l'autre des droits sociaux à son condition résolutoire.

157. Sur toutes les questions que nous venons de passer, il y a une remarque à faire, c'est que l'apport en réduction des baux d'une durée excessive passe aux acquéreurs à titre singulier des immeubles

(1) Toullier, t. 11, n^o 110.

(2) Arrêt de la cour de cassation, du 28 mars 1813 (Bull., Louvres, p. 303) et de la cour de Paris, du 11 mars 1813 (Bull., Louvres, p. 303) et de la cour de Paris, du 11 mars 1813 (Bull., Louvres, p. 303).

(3) Dictionnaire de M. l'abbé, Dictionnaire de droit canon, n^o 241.

(4) Goussier, n^o 241.

(5) M. Proudhon, Goussier, n^o 241.

(6) M. Proudhon, Goussier, n^o 241. M. Toullier, t. 11, n^o 110. Juge Terré, t. 11, n^o 110.

(7) Juge, n^o 151. Arrêt de la cour de cassation, du 11 mars 1813 (Bull., Louvres, p. 303) et de la cour de Paris, du 11 mars 1813 (Bull., Louvres, p. 303).

(8) V. un exemple rapporté par M. Toullier, t. 11, n^o 110.

(9) Goussier, n^o 241.

(10) Juge M. Proudhon, Goussier, n^o 100 et 101.

ques privilèges, a voulu rétablir la propriété foncière dans son droit que la féodalité lui avait ravi, il a communiqué par décret, dans l'art. 3 du décret du 11 août 1789 : que *tous propriétaires auront le droit de détruire et faire détruire, sans aucun de ses possesseurs, toutes espèces de gabelles, etc.* Ici le propriétaire est seul maintenu; mais, malgré tout ce qu'on pourrait tirer de ce texte contre les prétentions des fermiers, j'en me ca prouve pas; je comprends qu'au moment où le législateur abolissait un privilège odieux, il se soit borné à réintéger celui qui avait été principalement dépouillé.

Puis est venue la loi de 1790, qui a organisé et limité le droit de chasse. Ici le législateur comprime un langage plus précis et mieux calculé. Toutes ses expressions sont portées coup, eh bien! dans son article 1^{er}, qui régit les époques où la chasse est permise, se sert-il de quelques mots qui permettent d'étendre saur fermiers à disposition? Non, il ne parle que *des propriétaires ou possesseurs*, et de *toutes terres non closes*!! Certes, MM. Duranton et Duvargier contrediront avec moi que le fermier n'est pas plus possesseur que propriétaire, et que les terres closes par ses mains, ne sont pas ses terres!!

Mêmes expressions dans les art. 13 et 14, qui autorisent la chasse en tout temps dans les propriétés closes, les lacs et étangs, les bois et les forêts (!).

Ce n'est que dans l'art. 15, qui est relatif aux moyens de diminuer le trop grande abondance du gibier dans l'intérêt des récoltes, que, pour la première fois, le législateur accorde les fermiers aux propriétaires et possesseurs, et (remarquons-le attentivement!) il se sert alors d'une particule augmentative qui prouve mieux encore que, dans les articles précédents, le fermier était bien de sa personne.

« Et est par conséquent libre, en tout temps, sur les propriétés ou possesseurs, et même sans fermiers, etc., etc.!! »

Assurément ce rapprochement est en soi plus significatif. A mon avis, il suffirait pour trancher la question.

M. Duvargier voit cependant encore une raison de douter dans l'art. 1^{er} de notre loi qui condamne celui qui sans chasse, sans permission, sur le terrain d'autrui à une amende envers le propriétaire des terres. L'e n'est pas, dit-il, enlever le propriétaire du fonds, c'est envers le propriétaire des fruits, c'est-à-dire envers le fermier. Un que résulte-t-il de là? C'est que le propriétaire lui-même, qui, en chassant, aura commis un dommage au préjudice de ce dernier, pourra être poursuivi par lui!! C'est que dès lors le chasseur est interdit au propriétaire!! C'est que si le propriétaire n'a pas le droit de chasse, ce droit ne peut appartenir qu'au fermier, qui seul s'est rendu responsable du dommage, puisque les fruits qui l'approuvent sont sa chose!!

Cette argumentation ne me semble pas bien difficile à réfuter.

D'abord, j'ai peine à comprendre comment est articlé de la loi de 1790, qui pour tout qu'un chasseur sur le terrain n'a été, en tout temps, sans ses connaissances, serait applicable au propriétaire chassant sur son propre terrain, et en temps non prohibé. Evidemment, c'est par oubli que M. Durargie oppose cet article au propriétaire. Le propriétaire qui, sans de son droit de chasse, occasionnerait un délit aux récoltes de son fermier, serait sans doute obligé à le

dédommager; mais de bonsoi, en ne serait pas par l'action tierce de l'art. 1^{er} de la loi de 1790.

Du reste, je sais bien que le propriétaire courrait un délit lorsqu'il chasse sur son propre terrain en temps prohibé. C'est encore l'art. 1^{er} qui le défend ainsi; mais, dans ce cas, il s'accorde avec le demandeur pénale au propriétaire des fruits. C'est là maintenir le propriétaire aux prises avec son fermier et allumer le feu de la discorde dans des relations civiles qui doivent rester amies. Le propriétaire, chassant hors des temps de permission légale, n'est condamné qu'à l'amende de 50 fr., excepté la commune. Preuve bien évidente que la loi réprime ne s'acquiesce du fermier que lorsque le délit de chasse procède de l'acte d'un étranger non autorisé, mais jamais lorsqu'il procède du propriétaire.

Mais il y a un aperçu qui fait encore mieux ressortir les vices de la thèse que je combats.

Supposons que le propriétaire chasse sur les propriétés de la ferme en temps non prohibé! Supposons qu'il ne conduise ses meules et ses piquards que sur les terres dépeuplées!! Je le demande : le fermier trouvera-t-il, soit dans la loi de 1790, soit ailleurs, un texte qui l'autorise à dire, avec M. Durargie, que le propriétaire n'a pas le droit de chasse? Car enfin, ici on se présente par l'argument tira du dommage, puisqu'il n'y a pas de délit!!

Le grand vice de tous ces raisonnements dont le germe a été fourni à M. Durargie par M. Duranton, n'est-il pas que la chasse ne peut s'exercer qu'aux dépens du fermier, qu'elle est une cause incessante de destruction pour les récoltes; que le fermier était appelé par la loi à profiter des ripostes cirant sur lesquelles les débris tombent sur, ce n'est jamais lui à supporter; que dès lors il peut chasser impunément, et que la chasse est placée dans ses attributions, comme la plus intéressée à en faire un usage ou abusif et prudent. Mais ces idées ne paraissent laissent, inadmissibles.

Si la chasse était un droit possible, le loi ne l'aurait-elle dans aucun cas.

Et elle le permet sous certaines conditions, c'est qu'elle a vu ce elle ne concourent au droit de propriété tout à fait conciliable avec la conservation des fruits de la terre, et nécessaire aux populations. Elle n'œuvre en effet la chasse qu'à des époques déterminées, alors que le sol est dépouillé de ses récoltes et qu'il n'y a plus de péril pour les moissons!! A ce moment, le fermier n'a rien à redouter de la présence du propriétaire qui se livre sur ses domaines au plaisir de la chasse; et d'ailleurs le propriétaire n'est-il pas le premier intéressé à ce que son héritage soit préservé de ravages imprévus?

Vous êtes frappés de ce que la loi accorde au fermier une indemnité contre les tiers qui, en chassant, ont causé les produits de son terrain! Mais qu'y a-t-il à conclure de la contre le propriétaire? Que conclure surtout de ce droit à une indemnité, au droit privé de la chasse à l'exclusion du bétail? De ce qu'un étranger ne peut pas de chasser sur le terrain, s'ensuit-il que le fermier soit seul appelé à profiter de cet avantage, malgré le propriétaire?

Maintenant, veut-on que nous allions plus loin et que nous laissons une large concession? Nous accorderons (car nous ne voulons pas pousser la reconnaissance sur ce point au-delà de la discussion actuelle), nous accorderons que le propriétaire ne pourra pas s'autoriser de la loi de 1790 pour faire punir le fermier,

[1] Propriétaires : Possesseurs, les lacs et étangs... les forêts... les bois et forêts.

[2] V. l'arrêt de la cour de cassation, du 3 janvier 1838 (D., 38, 1, 250).

qui, anticipant sur son droit de propriété, nous expose à une privation de ses plaisirs ! Nous réordonnons que le fermier trouve dans l'impunité des Prei. 1^{re} de cette loi, qui lui attribue non pas le droit de prendre, et nous laisserons nos adversaires continuer avec confiance que, puisque c'est à lui que l'indemnité est assésée, il sera saisi de la loi de lui être payé. A nos yeux la question est triviale. Si la loi pénale, dont nous sommes si curieux, échappe à la loi pénale n'est possible d'arriver par correctionnelle, restera toujours à savoir si le propriétaire n'a pas son droit de propriété locale pour le contredire et se défendre dans les limites du contrat, pour le locataire d'un droit que le bail ne lui a pas virtuellement transféré. Sous ce point de vue, il n'y a rien à hésiter. Comment le fermier, en possession d'un droit sur fruits et sur emplacements utiles du fonds, pourrait-il revendiquer sans convention sur l'objet qui n'est ni un fruit ni un produit utile ?

On le voit ! la loi de 1790 n'a rien proclamé qui puisse faire courir le fermier comme investit de plein droit de la jouissance des choses ; bien plus, elle semble, dans son art. 15, sévérer à son égard une pensée d'exclusion. Enfin, l'ensemble de ses dispositions place le propriétaire sur les premiers plans, et si elle fait intervenir le fermier, c'est à cet effet que sous le rapport des indemnités pour fruits et fruits non consommés, jamais pour lui attribuer l'exercice de la chasse, et pour qu'il reste la position que son contrat lui assigne à l'égard du bailleur.

Après cela, on sera certainement convaincu qu'il y a beaucoup à réfléchir de cette proposition de M. P. Dupin, savoir, que le droit de chasse est attribué à la possession et à la jouissance foncière 171 à la possession, je ne le conteste pas ; mais à la jouissance, c'est tenir un langage trop absolu. La jouissance présente, la jouissance à titre d'usage (3), etc., ne sauraient se prévaloir sans une session s'écouler, résidente, d'un droit (sédentaire) à la propriété ou à la possession. Que l'usufruitier jouisse de la chasse sans convention, s'est son droit ; mais il ramène dans sa jouissance tous les arrangements utiles ou voluptueux de la propriété. Que l'emphytéote ait la rapacité promise de le même fermier, s'est ce qui découlait naturellement de leur quasi-donation ; mais n'argumentons pas de ces jouissances et restrictions du domaine de propriété, à la jouissance du fermier, qui ne possède même pas à l'égard du maître. Ce serait fruster des rapports entre deux d'êtres si tendres dans la jouissance.

162. Mais de cette conclusion qui, je le pense, découlerait inévitablement dans la jurisprudence, il ne faudrait pas tirer la conséquence que le locataire n'a pas le droit de se plaindre devant les tribunaux correctionnels des droits de chasse que des tiers voudraient soumettre sur les terres cultivées par ses soins. Ce droit a été reconnu par un arrêt de la cour de cassation, du 9 avril 1838 (3), arrêt tout à fait juridique, et qui a très-bien ouvert que le fermier, trouvant dans la jouissance de fruits par ses tiers non autorisés, est passible d'indemnité à se plaindre dans le sens de l'art. 8 de la loi de 1790, qui ouvre la plainte non seulement au propriétaire, mais encore aux autres parties intéressées (4). La jurisprudence ne s'était

par rendu de premiers coups à cette idée (5) ; mais je le crois fixé irrévocablement par l'arrêt du 9 avril 1838. On sentira aisément qu'une chose est de chasser, autre chose est empêcher qu'on aille chasser, et que le droit de chasse peut être refusé au fermier sans qu'on puisse dire qu'il induit sous le droit qu'il a de défendre ses récoltes et de poursuivre ceux qui lui portent tort (6).

163. Les ruisseaux qui nous ont servi à résoudre la question de savoir si le fermier est un accessoire de la chose louée, s'appliquent à la pêche. Si la propriété réformée comprend des étangs dont le pêche est en rebus, le fermier, sans aucun doute, le droit de les pêcher. C'est à lui seul dont le bail a voulu lui assurer la jouissance ; mais si les locataires veulent pêcher, à l'insu du propriétaire, dans les cours d'eau qui traversent le propriété, et dont la pêche n'est pas une branche de revenu, je pense, d'après la distinction de jurisconsulte Julien (7), qu'il n'y a rien de loué.

M. Dugéorgis (8) objecte cependant, dans l'intérêt du fermier, que les dommages que les occasions le voisinage des ruisseaux et des étangs établis de se donner pour le usage des ruisseaux coulant sur la propriété, doivent être du moins compensés par les petites bénéfices de la pêche. Je réponds à tout tour que les petites dégâts dont les récoltes pourraient être menacées par la proximité des cours d'eau, sont ordinairement calculés d'avance dans le prix du bail ; que d'ailleurs ces dégâts d'une nature purement et comprise par les petites bénéfices que le cultivateur retire d'autres sources de l'irrigation. Si des inondations s'élèvent survenant, si elles submergent les terres, et réduisent la moitié des récoltes, le fermier demandera si obtiendra une diminution du bail (9), et la perte sera pour le maître ; s'il lui faut faire des dépenses de drainage, qui sortent de la classe des réparations d'entretien si des terres de culture, ces travaux, ordonnés par l'administration pour la salubrité publique et la police des eaux, se feront par le fermier qui les supportera. Or les travaux sont réputés s'effectuer, et à moins de dépenses excessives, ils ne sont pas à la charge du fermier.

On voit donc, qu'à défaut, les saisons pourront se balancer, et qu'il vaudrait mieux s'en tenir aux principes.

De reste, la question est beaucoup moins importante que celle de la chasse, et elle n'est pas de nature à se présenter souvent. Le droit de pêcher est moins jaloux, moins exclusif que le droit de chasse. Il s'accorde avec moins d'ordre et de précaution, et se compose de tolérance. On verra donc souvent le propriétaire et le fermier se disputer les quelques poissons de la pêche, et la bonne intelligence se maintiendra presque toujours entre eux sans pas de mutuelles concessions.

164. Il us suffit pas que le propriétaire donne matériellement la chose ; il faut encore qu'il la délivre du bon état de réparations de toute espèce (art. 1720), de manière qu'elle puisse servir à l'usage pour lequel elle est louée. En effet, l'art. 1719, n^o 3, regardant que le propriétaire entretenant la chose en état de servir se servira, c'est dire assez qu'il doit se trouver telle quand il entre en possession.

Ainsi, le propriétaire qui loue un moulin doit mes-

[1] M. Duranton, *Propriété*, n^o 385.

[2] Art. 15 de la loi de 1790.

[3] D. 26, 1, 533.

[4] Arrêt semblable, Angers, 17 mai 1838 (D. 38, 1, 12).

[5] Arrêt d'Angers, du 24 août 1835 (D. 35, 1, 2).

[6] Jange M. Toullier, t. 4, n^o 11. Bruxelles, 6 septembre 1847 (Gallois, v. Clément, p. 447, n^o 4, t. 4, p. 36).

[7] Supra, n^o 151.

[8] T. 5, n^o 26.

[9] Art. 1720 et 1721.

tions de grosses entailles sont à la charge du propriétaire ; notre texte est en effet positif à cet égard, puisqu'après avoir déclaré que le propriétaire doit entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, il n'excepte de cette obligation que les réparations de menu entretien, c'est-à-dire les réparations locatives. La règle est donc que le poids des réparations principales tombe sur le propriétaire. Nous en avons dit la raison au n^o 173 ; le locataire n'est tenu qu'à disparition de peu d'importance et de valeur, occasionnées par sa faute présumée (1).

On a demandé devant la cour royale de Nancy, si les réparations à faire au canal d'une usine afin de boucher les trous ou sautoirs que le nature du terrain causait dans le lit du cours d'eau, sont des réparations à la charge du propriétaire ou bien à la charge du preneur. Par arrêt du 8 août 1832, la cour royale a décidé, d'après un ensemble de circonstances tirées de la nature des dégradations, des clauses du bail, de l'usage et de l'entretien des parties, que le preneur était ou restait chargé. Le pouvoir contre cet arrêt a été rejeté par le tribunal des requêtes le 24 novembre 1834 (2). Or la loi, cette décision est plus de fait que de droit ; elle laisse la question au juge (3) ; si c'est vrai que les circonstances, ainsi que l'usage des lieux attesté par les cens, exercent toujours sur la solution une influence que l'art. 1754 consacre comme très-réputable ; mais en thèse générale, la règle qu'il ne faut pas se montrer trop dur envers le fermier et que toute réparation faite ou entreprise doit être répétée du côté du propriétaire. Un maître sans doute avec justice au compte du fermier quelques petits travaux nécessaires pour maintenir les bords d'un canal et pour préserver le digue d'un éboulement, quand ces petits travaux rentrent dans les devoirs de surveillance qui sont imposés d'une manière plus spéciale à un fermier à long terme ; mais s'il s'agit d'un ouvrage considérable, si le canal du moulin, les digues, les descentes sont endommagés par de graves détériorations, telles que brèches, éboulements, ruptures, etc. ; s'il faut colmater les atteintes au canal ou au canal de vaine qui se forment au-dessus ou au-dessous des moulins (4), ou faire faire l'art. 1719 en condamnant le fermier à supporter un tel entretien. Ce serait intervertir les rôles et les obligations (5).

1730. M. Beranger décide sans distinction que le courage des fossés est une charge du preneur (6). Je crois, cependant, que cette proposition est trop absolue.

Lorsque les fossés sont pratiqués sur le domaine pour le clerc et le défendeur, ou pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales, le usage fait partie des travaux de culture et de conservation des récoltes ; c'est l'ouvrage du fermier, surtout si ce ruisseau a coutume de se renouveler dans un temps qui n'exécute pas celui de la durée du bail (7). Mais si arriva sou-

vent, dans les pays de palus et de marécages, que des fossés sont pratiqués en forme de saignées, à l'effet de donner cours à des eaux malsaines, et d'assainir la contrée. Les fossés qui servent de conduite à ces eaux écumantes se remplissent promptement de limon, et le curage est alors une opération bien plutôt commandée par un intérêt de salubrité que par un besoin de la culture. Je pense que, dans ce dernier cas, le fermier serait fondé à réputer sur le propriétaire la dépense du curage. C'est ainsi, du reste, que cela se pratique dans les localités où la présence d'insalubres à l'égard des populations à se garantir par des travaux d'art, de la fétide influence des eaux stagnantes (8).

1740. Le fermier doit rarement placer sa main d'œuvre dans des travaux qui dépassent sa obligation de cultiver et de recueillir les fruits, ceux qui ont pour objet l'entretien des haies vives, des échalas, des pressoirs, des voutures aigües, de faire des granges, de faire mûlage, etc. (9).

On croit, au reste, la recommandation de Pothier, qui renvoie aux usages locaux pour les cas divers qui pourront se présenter (10). C'est aussi ce que fait l'art. 1754 pour les baux de maisons.

1751. Lorsque le bail porte sur des objets mobiliers, tels qu'un moulin ou un établissement de bains sur bateaux, un carène, etc., le locataire s'efforcera de faciliter l'obligation de cultiver et de recueillir les fruits, qu'un peu composé par l'entretien des basses des moulins d'un échalas, jusqu'à la hauteur d'un mètre (11) ; il devra aussi prendre à sa charge les conduits de conduits sur les poutres et sur le pont, parce que cela tient lieu des réparations locatives des poutres et des carènes des charnières (12).

1752. Desgodets, Goupy et Lepage (13) se sont livrés à des détails pratiques sur les réparations locatives des moulins. Il y a, à cet égard, des usages locaux, certains de coutumes en constances particulières et surtout des obligations, plus étroites, imposées au fermier, à raison de la longueur habituelle des baux de moulins. Ainsi, au a cultivateur de mettre dans la classe des réparations locatives celles qu'il faut faire aux paliers, aux vannes, aux tournois et navillards (14) ; aux câbles, arins, poutres de fer ; aux corbeilles à engruer, et autres objets mobiliers servant à l'exploitation du moulin ; et cela, quand même le fermier pourrait objecter que la dégradation provient de l'usage naturel de la chose.

Je dois remarquer, toutefois, que ces usages ne sont pas généraux, au moins en ce qui concerne l'obligation du fermier de réparer les suites de l'usage arrivées pendant sa jouissance. Il s'en rend, par la cour royale de Nancy, un arrêt dont je n'ai pu me rappeler le date, mais qu'il est évident qu'un moulin n'est pas responsable de l'usage de la meule de pierre dont il s'agit tant que se servir suivant la destination de la chose (15).

(1) *Supra*, n^o 135, et *infra*, n^o 185.

(2) *Supra*, 33, 1, 328. D., 33, 1, 213.

(3) M. Beranger sous cependant 201 arrêt déposé, t. 1, n^o 145.

(4) V. Desgodets, Goupy et Lepage *Leis des Bâtiments*, part. 1, p. 161 et 162.

(5) Je dois même ajouter que Desgodets et Goupy vont jusqu'à décider qu'en général les réparations des digues et le faucage des haies qui croissent dans l'eau et en ralentissant la vitesse, sont des dépenses de propriétaires.

(6) T. 1, n^o 104.

(7) Pothier, *Louage*, n^o 113. V. *infra*, n^o 1749, 1750 et 1751.

(8) *Supra* Arg. de l'art. 1756.

(9) M. Beranger, *Manuel des propriétaires*, n^o 566. M. Vaubert, *Droit rural*, t. 1, n^o 553, 554, 557, 560. M. Duvergier, t. 1, n^o 185. V. *infra* p. 185, de 185 et 186.

(10) N^o 145.

(11) Art. 1754.

(12) Même article. *Supra* M. Prud'homme, *Éclaircissements*, t. 3, n^o 172.

(13) *Leis des Bâtiments*, part. 1, p. 161 et 162.

(14) *Supra* Goupy, t. 1, 1^{er} avril 1813 (*Dalloz*, *Louage*, p. 334) et 1814, t. 2, p. 45.

(15) Arg. de l'exemple cité, et des autres rapports dans mon *Comm. de la Pêche*, n^o 174.

S'il s'agit de moulins à eau, le fermier est, d'après les autres rites, responsable de tous les dommages survenus aux bateaux qui supportent les moulins. La rigueur est telle, qu'on ne regarde pas comme force majeure, les pertes occasionnées, lors des grandes eaux ou des glaces, par la rupture des câbles, les froissements ou le choc des autres bateaux, etc. Ce sont des accidents annuels, contre lesquels les fermiers à pu et présumés, se prendre certaines précautions, ou en se faisant couvrir par son propriétaire des périls de garde. On considère le bras par lequel du même point de vue qu'un incendie. On suppose la faute tant que le fermier ne prouve pas qu'il en est exempt (1).

Dans les moulins à vent, le locataire est tenu de réparer le dommage causé par le vent, s'il étoit prouvé qu'il a négligé de tourner le moulin pour éviter l'assaut du vent.

Je le répète, ses règles ont été empruntées par les auteurs que j'ai cités aux usages suivis dans le ressort de l'ancien comté de Fois; s'est les débris d'un usage, disent Desgodets (2); ils sont dignes de considération, car ils sont affirmés par des hommes supérieurs qui les ont constatés dans tous les lieux où ils ont été observés; ils sont même devenus de style dans les baux de moulins, passés dans les localités dont je parle.

Mais il faut les prendre avec précaution, lorsqu'il s'agit de baux passés ailleurs, et dans tous les cas où ils sont posés sur le fermier des présomptions ou des conventions strictes qui sont en dehors des principes généraux. On n'oublie pas, qu'à moins de clauses bien formelles ou d'usages bien certains, l'art. 1723, écho des principes généraux, attribue au locataire de toutes réparations locatives, dans le cas de vétusté (3) et de force majeure (4).

183. Lorsque le propriétaire ne s'obligeait pas à son obligation de réparer le choc, le preneur en suit la suite, à moins qu'il n'ait été convenu autrement, si le locataire s'est engagé à ne pas dégrader, le juge ordonne le versement des fruits, et si elles sont considérées, il condamne le propriétaire à les faire dans un certain délai, passé lequel le preneur les fera faire à ses frais si on ne retrouve le montant sur les loyers pas lui dus; ou s'il n'en doit pas, il sera remboursé de ses avances par le locataire (5).

Si les dégradations étaient si considérables qu'elles empêchaient l'exploitation ou l'habitation, le preneur, qui n'aurait pas le moyen d'arrêter les frais de réparation, serait fondé à demander la résiliation contre le propriétaire, si celui-ci ne se mettait pas en mesure de remplir ses obligations (6).

184. Ce n'est pas sans peine pour le propriétaire de déléguer la chose à un preneur pour en jouir pour une jouissance déterminée convenue à la destination du contrat; il lui envoie qui prend toute la durée du bail il lui en assure la jouissance possible.

Le trouble peut provenir de quatre causes :

1^{re} De la force majeure. Nous nous en occuperons en commençant l'art. 1722.

2^{de} Des vices ou défauts cachés de la chose; ce cas est spécialement prévu par l'art. 1721;

3^{de} Des prétentions élevées par des tiers sur la chose. Ce sera l'objet du commentaire des articles 1725, 1726, 1727.

4^{de} Enfin du fait du locataire lui-même, qui manque à la loi du contrat en inquiétant le preneur dans sa libre jouissance. Les art. 1725 (7) et 1726 touchent quelques points qui se rattachent à cette quatrième cause. Occupons-nous ici de ceux auxquels ils restent étrangers.

185. Le locateur peut troubler le jouisseur du preneur en donnant accès dans la maison dont celui-ci occupe une partie à des établissements qui sont contraires à la morale, ou à la santé, ou à la tranquillité de sa famille.

Si, par exemple, j'occupe dans la maison de François un appartement situé au premier, et que par derrière j'ai un autre corps de logis à ma maison de jeux, même adjointe par la police, il est certain que le voisinage sera tellement incommode et dangereux, que j'en pourrais demander la résiliation et des dommages et intérêts. C'est ce qu'a jugé la cour royale de Paris, par un arrêt du 11 mars 1826, saisi par les amis des bonnes mœurs devant applaudir (8).

Il en serait de même si la location était faite à une maison de prostitution; si, contre l'usage du propriétaire locataire, le propriétaire avait ses appartements à des réunions indécentes, telles que bals publics, cafés; s'il y avait un aubergin ou bien un barban ou une maison de voitures publiques; s'il y établissait des ateliers insalubres.

186. Ce serait encore un trouble apporté par le propriétaire ou la jouissance du preneur, s'il avait l'immeuble de servitudes de rues, d'égout, de passage qui n'existaient pas avant le bail et qui seraient une cause incessante d'incommodes (9); s'il obstruait des fenêtres qui donnaient au locataire de l'air, du jour ou de la vue (10). C'est troubler la possession du preneur que de le rendre moins commodé (11).

187. Le locateur n'y portera pas une moindre atteinte si, ayant donné à ferme un domaine rural, il y envoie paître ses bestiaux; si, s'il ne le peut pas, il se permet d'y en ramener, ou de les faire paître, ou de les faire paître, sans la permission du preneur.

188. Et rompre l'habitation de dériver la chose en rapport avec elle et de la dériver avec ses accessoires, si s'agit qu'il y ait inconvénient à la loi du contrat dans le fait du propriétaire qui entreprend de priver le locataire de l'usage de ces accessoires (12).

(1) Voyez art. 1723, 1724, et art. 1725 et 1726.

(2) Par. 2, p. 1.

(3) *Idem*, p. 188.

(4) Bien entendu cependant qu'il n'y a force majeure que quand il n'y a pas de faute du preneur. *Idem*, p. 111, 314, 315, 316, 317.

Le locataire peut se refuser au paiement des loyers échus et refuser de se soumettre à la charge de ce chef par le locateur, ou lui opposer l'exception du défaut de réparations, surtout lorsque les loyers sont exigibles par anticipation; et la jurisprudence admettra à la preuve par lui offerte du défaut de réparations, avant de pouvoir statuer sur la demande en résiliation de la chose. Le locataire peut être considéré comme ayant été résolu à l'indemnité si, après des réparations à faire, il commet

il en est été en mesure et est dégué par l'antiquité en résolu à la demande par le locateur ou le commandement à fin de se soumettre à la loi sur le défaut de réparations. (Art. 1723, C. de Commerce; art. 1724, C. de Commerce; art. 1725, C. de Commerce; art. 1726, C. de Commerce; art. 1727, C. de Commerce; art. 1728, C. de Commerce; art. 1729, C. de Commerce; art. 1730, C. de Commerce; art. 1731, C. de Commerce; art. 1732, C. de Commerce; art. 1733, C. de Commerce; art. 1734, C. de Commerce; art. 1735, C. de Commerce; art. 1736, C. de Commerce; art. 1737, C. de Commerce; art. 1738, C. de Commerce; art. 1739, C. de Commerce; art. 1740, C. de Commerce; art. 1741, C. de Commerce; art. 1742, C. de Commerce; art. 1743, C. de Commerce; art. 1744, C. de Commerce; art. 1745, C. de Commerce; art. 1746, C. de Commerce; art. 1747, C. de Commerce; art. 1748, C. de Commerce; art. 1749, C. de Commerce; art. 1750, C. de Commerce; art. 1751, C. de Commerce; art. 1752, C. de Commerce; art. 1753, C. de Commerce; art. 1754, C. de Commerce; art. 1755, C. de Commerce; art. 1756, C. de Commerce; art. 1757, C. de Commerce; art. 1758, C. de Commerce; art. 1759, C. de Commerce; art. 1760, C. de Commerce; art. 1761, C. de Commerce; art. 1762, C. de Commerce; art. 1763, C. de Commerce; art. 1764, C. de Commerce; art. 1765, C. de Commerce; art. 1766, C. de Commerce; art. 1767, C. de Commerce; art. 1768, C. de Commerce; art. 1769, C. de Commerce; art. 1770, C. de Commerce; art. 1771, C. de Commerce; art. 1772, C. de Commerce; art. 1773, C. de Commerce; art. 1774, C. de Commerce; art. 1775, C. de Commerce; art. 1776, C. de Commerce; art. 1777, C. de Commerce; art. 1778, C. de Commerce; art. 1779, C. de Commerce; art. 1780, C. de Commerce; art. 1781, C. de Commerce; art. 1782, C. de Commerce; art. 1783, C. de Commerce; art. 1784, C. de Commerce; art. 1785, C. de Commerce; art. 1786, C. de Commerce; art. 1787, C. de Commerce; art. 1788, C. de Commerce; art. 1789, C. de Commerce; art. 1790, C. de Commerce; art. 1791, C. de Commerce; art. 1792, C. de Commerce; art. 1793, C. de Commerce; art. 1794, C. de Commerce; art. 1795, C. de Commerce; art. 1796, C. de Commerce; art. 1797, C. de Commerce; art. 1798, C. de Commerce; art. 1799, C. de Commerce; art. 1800, C. de Commerce; art. 1801, C. de Commerce; art. 1802, C. de Commerce; art. 1803, C. de Commerce; art. 1804, C. de Commerce; art. 1805, C. de Commerce; art. 1806, C. de Commerce; art. 1807, C. de Commerce; art. 1808, C. de Commerce; art. 1809, C. de Commerce; art. 1810, C. de Commerce; art. 1811, C. de Commerce; art. 1812, C. de Commerce; art. 1813, C. de Commerce; art. 1814, C. de Commerce; art. 1815, C. de Commerce; art. 1816, C. de Commerce; art. 1817, C. de Commerce; art. 1818, C. de Commerce; art. 1819, C. de Commerce; art. 1820, C. de Commerce; art. 1821, C. de Commerce; art. 1822, C. de Commerce; art. 1823, C. de Commerce; art. 1824, C. de Commerce; art. 1825, C. de Commerce; art. 1826, C. de Commerce; art. 1827, C. de Commerce; art. 1828, C. de Commerce; art. 1829, C. de Commerce; art. 1830, C. de Commerce; art. 1831, C. de Commerce; art. 1832, C. de Commerce; art. 1833, C. de Commerce; art. 1834, C. de Commerce; art. 1835, C. de Commerce; art. 1836, C. de Commerce; art. 1837, C. de Commerce; art. 1838, C. de Commerce; art. 1839, C. de Commerce; art. 1840, C. de Commerce; art. 1841, C. de Commerce; art. 1842, C. de Commerce; art. 1843, C. de Commerce; art. 1844, C. de Commerce; art. 1845, C. de Commerce; art. 1846, C. de Commerce; art. 1847, C. de Commerce; art. 1848, C. de Commerce; art. 1849, C. de Commerce; art. 1850, C. de Commerce; art. 1851, C. de Commerce; art. 1852, C. de Commerce; art. 1853, C. de Commerce; art. 1854, C. de Commerce; art. 1855, C. de Commerce; art. 1856, C. de Commerce; art. 1857, C. de Commerce; art. 1858, C. de Commerce; art. 1859, C. de Commerce; art. 1860, C. de Commerce; art. 1861, C. de Commerce; art. 1862, C. de Commerce; art. 1863, C. de Commerce; art. 1864, C. de Commerce; art. 1865, C. de Commerce; art. 1866, C. de Commerce; art. 1867, C. de Commerce; art. 1868, C. de Commerce; art. 1869, C. de Commerce; art. 1870, C. de Commerce; art. 1871, C. de Commerce; art. 1872, C. de Commerce; art. 1873, C. de Commerce; art. 1874, C. de Commerce; art. 1875, C. de Commerce; art. 1876, C. de Commerce; art. 1877, C. de Commerce; art. 1878, C. de Commerce; art. 1879, C. de Commerce; art. 1880, C. de Commerce; art. 1881, C. de Commerce; art. 1882, C. de Commerce; art. 1883, C. de Commerce; art. 1884, C. de Commerce; art. 1885, C. de Commerce; art. 1886, C. de Commerce; art. 1887, C. de Commerce; art. 1888, C. de Commerce; art. 1889, C. de Commerce; art. 1890, C. de Commerce; art. 1891, C. de Commerce; art. 1892, C. de Commerce; art. 1893, C. de Commerce; art. 1894, C. de Commerce; art. 1895, C. de Commerce; art. 1896, C. de Commerce; art. 1897, C. de Commerce; art. 1898, C. de Commerce; art. 1899, C. de Commerce; art. 1900, C. de Commerce; art. 1901, C. de Commerce; art. 1902, C. de Commerce; art. 1903, C. de Commerce; art. 1904, C. de Commerce; art. 1905, C. de Commerce; art. 1906, C. de Commerce; art. 1907, C. de Commerce; art. 1908, C. de Commerce; art. 1909, C. de Commerce; art. 1910, C. de Commerce; art. 1911, C. de Commerce; art. 1912, C. de Commerce; art. 1913, C. de Commerce; art. 1914, C. de Commerce; art. 1915, C. de Commerce; art. 1916, C. de Commerce; art. 1917, C. de Commerce; art. 1918, C. de Commerce; art. 1919, C. de Commerce; art. 1920, C. de Commerce; art. 1921, C. de Commerce; art. 1922, C. de Commerce; art. 1923, C. de Commerce; art. 1924, C. de Commerce; art. 1925, C. de Commerce; art. 1926, C. de Commerce; art. 1927, C. de Commerce; art. 1928, C. de Commerce; art. 1929, C. de Commerce; art. 1930, C. de Commerce; art. 1931, C. de Commerce; art. 1932, C. de Commerce; art. 1933, C. de Commerce; art. 1934, C. de Commerce; art. 1935, C. de Commerce; art. 1936, C. de Commerce; art. 1937, C. de Commerce; art. 1938, C. de Commerce; art. 1939, C. de Commerce; art. 1940, C. de Commerce; art. 1941, C. de Commerce; art. 1942, C. de Commerce; art. 1943, C. de Commerce; art. 1944, C. de Commerce; art. 1945, C. de Commerce; art. 1946, C. de Commerce; art. 1947, C. de Commerce; art. 1948, C. de Commerce; art. 1949, C. de Commerce; art. 1950, C. de Commerce; art. 1951, C. de Commerce; art. 1952, C. de Commerce; art. 1953, C. de Commerce; art. 1954, C. de Commerce; art. 1955, C. de Commerce; art. 1956, C. de Commerce; art. 1957, C. de Commerce; art. 1958, C. de Commerce; art. 1959, C. de Commerce; art. 1960, C. de Commerce; art. 1961, C. de Commerce; art. 1962, C. de Commerce; art. 1963, C. de Commerce; art. 1964, C. de Commerce; art. 1965, C. de Commerce; art. 1966, C. de Commerce; art. 1967, C. de Commerce; art. 1968, C. de Commerce; art. 1969, C. de Commerce; art. 1970, C. de Commerce; art. 1971, C. de Commerce; art. 1972, C. de Commerce; art. 1973, C. de Commerce; art. 1974, C. de Commerce; art. 1975, C. de Commerce; art. 1976, C. de Commerce; art. 1977, C. de Commerce; art. 1978, C. de Commerce; art. 1979, C. de Commerce; art. 1980, C. de Commerce; art. 1981, C. de Commerce; art. 1982, C. de Commerce; art. 1983, C. de Commerce; art. 1984, C. de Commerce; art. 1985, C. de Commerce; art. 1986, C. de Commerce; art. 1987, C. de Commerce; art. 1988, C. de Commerce; art. 1989, C. de Commerce; art. 1990, C. de Commerce; art. 1991, C. de Commerce; art. 1992, C. de Commerce; art. 1993, C. de Commerce; art. 1994, C. de Commerce; art. 1995, C. de Commerce; art. 1996, C. de Commerce; art. 1997, C. de Commerce; art. 1998, C. de Commerce; art. 1999, C. de Commerce; art. 2000, C. de Commerce; art. 2001, C. de Commerce; art. 2002, C. de Commerce; art. 2003, C. de Commerce; art. 2004, C. de Commerce; art. 2005, C. de Commerce; art. 2006, C. de Commerce; art. 2007, C. de Commerce; art. 2008, C. de Commerce; art. 2009, C. de Commerce; art. 2010, C. de Commerce; art. 2011, C. de Commerce; art. 2012, C. de Commerce; art. 2013, C. de Commerce; art. 2014, C. de Commerce; art. 2015, C. de Commerce; art. 2016, C. de Commerce; art. 2017, C. de Commerce; art. 2018, C. de Commerce; art. 2019, C. de Commerce; art. 2020, C. de Commerce; art. 2021, C. de Commerce; art. 2022, C. de Commerce; art. 2023, C. de Commerce; art. 2024, C. de Commerce; art. 2025, C. de Commerce; art. 2026, C. de Commerce; art. 2027, C. de Commerce; art. 2028, C. de Commerce; art. 2029, C. de Commerce; art. 2030, C. de Commerce; art. 2031, C. de Commerce; art. 2032, C. de Commerce; art. 2033, C. de Commerce; art. 2034, C. de Commerce; art. 2035, C. de Commerce; art. 2036, C. de Commerce; art. 2037, C. de Commerce; art. 2038, C. de Commerce; art. 2039, C. de Commerce; art. 2040, C. de Commerce; art. 2041, C. de Commerce; art. 2042, C. de Commerce; art. 2043, C. de Commerce; art. 2044, C. de Commerce; art. 2045, C. de Commerce; art. 2046, C. de Commerce; art. 2047, C. de Commerce; art. 2048, C. de Commerce; art. 2049, C. de Commerce; art. 2050, C. de Commerce; art. 2051, C. de Commerce; art. 2052, C. de Commerce; art. 2053, C. de Commerce; art. 2054, C. de Commerce; art. 2055, C. de Commerce; art. 2056, C. de Commerce; art. 2057, C. de Commerce; art. 2058, C. de Commerce; art. 2059, C. de Commerce; art. 2060, C. de Commerce; art. 2061, C. de Commerce; art. 2062, C. de Commerce; art. 2063, C. de Commerce; art. 2064, C. de Commerce; art. 2065, C. de Commerce; art. 2066, C. de Commerce; art. 2067, C. de Commerce; art. 2068, C. de Commerce; art. 2069, C. de Commerce; art. 2070, C. de Commerce; art. 2071, C. de Commerce; art. 2072, C. de Commerce; art. 2073, C. de Commerce; art. 2074, C. de Commerce; art. 2075, C. de Commerce; art. 2076, C. de Commerce; art. 2077, C. de Commerce; art. 2078, C. de Commerce; art. 2079, C. de Commerce; art. 2080, C. de Commerce; art. 2081, C. de Commerce; art. 2082, C. de Commerce; art. 2083, C. de Commerce; art. 2084, C. de Commerce; art. 2085, C. de Commerce; art. 2086, C. de Commerce; art. 2087, C. de Commerce; art. 2088, C. de Commerce; art. 2089, C. de Commerce; art. 2090, C. de Commerce; art. 2091, C. de Commerce; art. 2092, C. de Commerce; art. 2093, C. de Commerce; art. 2094, C. de Commerce; art. 2095, C. de Commerce; art. 2096, C. de Commerce; art. 2097, C. de Commerce; art. 2098, C. de Commerce; art. 2099, C. de Commerce; art. 2100, C. de Commerce; art. 2101, C. de Commerce; art. 2102, C. de Commerce; art. 2103, C. de Commerce; art. 2104, C. de Commerce; art. 2105, C. de Commerce; art. 2106, C. de Commerce; art. 2107, C. de Commerce; art. 2108, C. de Commerce; art. 2109, C. de Commerce; art. 2110, C. de Commerce; art. 2111, C. de Commerce; art. 2112, C. de Commerce; art. 2113, C. de Commerce; art. 2114, C. de Commerce; art. 2115, C. de Commerce; art. 2116, C. de Commerce; art. 2117, C. de Commerce; art. 2118, C. de Commerce; art. 2119, C. de Commerce; art. 2120, C. de Commerce; art. 2121, C. de Commerce; art. 2122, C. de Commerce; art. 2123, C. de Commerce; art. 2124, C. de Commerce; art. 2125, C. de Commerce; art. 2126, C. de Commerce; art. 2127, C. de Commerce; art. 2128, C. de Commerce; art. 2129, C. de Commerce; art. 2130, C. de Commerce; art. 2131, C. de Commerce; art. 2132, C. de Commerce; art. 2133, C. de Commerce; art. 2134, C. de Commerce; art. 2135, C. de Commerce; art. 2136, C. de Commerce; art. 2137, C. de Commerce; art. 2138, C. de Commerce; art. 2139, C. de Commerce; art. 2140, C. de Commerce; art. 2141, C. de Commerce; art. 2142, C. de Commerce; art. 2143, C. de Commerce; art. 2144, C. de Commerce; art. 2145, C. de Commerce; art. 2146, C. de Commerce; art. 2147, C. de Commerce; art. 2148, C. de Commerce; art. 2149, C. de Commerce; art. 2150, C. de Commerce; art. 2151, C. de Commerce; art. 2152, C. de Commerce; art. 2153, C. de Commerce; art. 2154, C. de Commerce; art. 2155, C. de Commerce; art. 2156, C. de Commerce; art. 2157, C. de Commerce; art. 2158, C. de Commerce; art. 2159, C. de Commerce; art. 2160, C. de Commerce; art. 2161, C. de Commerce; art. 2162, C. de Commerce; art. 2163, C. de Commerce; art. 2164, C. de Commerce; art. 2165, C. de Commerce; art. 2166, C. de Commerce; art. 2167, C. de Commerce; art. 2168, C. de Commerce; art. 2169, C. de Commerce; art. 2170, C. de Commerce; art. 2171, C. de Commerce; art. 2172, C. de Commerce; art. 2173, C. de Commerce; art. 2174, C. de Commerce; art. 2175, C. de Commerce; art. 2176, C. de Commerce; art. 2177, C. de Commerce; art. 2178, C. de Commerce; art. 2179, C. de Commerce; art. 2180, C. de Commerce; art. 2181, C. de Commerce; art. 2182, C. de Commerce; art. 2183, C. de Commerce; art. 2184, C. de Commerce; art. 2185, C. de Commerce; art. 2186, C. de Commerce; art. 2187, C. de Commerce; art. 2188, C. de Commerce; art. 2189, C. de Commerce; art. 2190, C. de Commerce; art. 2191, C. de Commerce; art. 2192, C. de Commerce; art. 2193, C. de Commerce; art. 2194, C. de Commerce; art. 2195, C. de Commerce; art. 2196, C. de Commerce; art. 2197, C. de Commerce; art. 2198, C. de Commerce; art. 2199, C. de Commerce; art. 2200, C. de Commerce; art. 2201, C. de Commerce; art. 2202, C. de Commerce; art. 2203, C. de Commerce; art. 2204, C. de Commerce; art. 2205, C. de Commerce; art. 2206, C. de Commerce; art. 2207, C. de Commerce; art. 2208, C. de Commerce; art. 2209, C. de Commerce; art. 2210, C. de Commerce; art. 2211, C. de Commerce; art. 2212, C. de Commerce; art. 2213, C. de Commerce; art. 2214, C. de Commerce; art. 2215, C. de Commerce; art. 2216, C. de Commerce; art. 2217, C. de Commerce; art. 2218, C. de Commerce; art. 2219, C. de Commerce; art. 2220, C. de Commerce; art. 2221, C. de Commerce; art. 2222, C. de Commerce; art. 2223, C. de Commerce; art. 2224, C. de Commerce; art. 2225, C. de Commerce; art. 2226, C. de Commerce; art. 2227, C. de Commerce; art. 2228, C. de Commerce; art. 2229, C. de Commerce; art. 2230, C. de Commerce; art. 2231, C. de Commerce; art. 2232, C. de Commerce; art. 2233, C. de Commerce; art. 2234, C. de Commerce; art. 2235, C. de Commerce; art. 2236, C. de Commerce; art. 2237, C. de Commerce; art. 2238, C. de Commerce; art. 2239, C. de Commerce; art. 2240, C. de Commerce; art. 2241, C. de Commerce; art. 2242, C. de Commerce; art. 2243, C. de Commerce; art. 2244, C. de Commerce; art. 2245, C. de Commerce; art. 2246, C. de Commerce; art. 2247, C. de Commerce; art. 2248, C. de Commerce; art. 2249, C. de Commerce; art. 2250, C. de Commerce; art. 2251, C. de Commerce; art. 2252, C. de Commerce; art. 2253, C. de Commerce; art. 2254, C. de Commerce; art. 2255, C. de Commerce; art. 2256, C. de Commerce; art. 2257, C. de Commerce; art. 2258, C. de Commerce; art. 2259, C. de Commerce; art. 2260, C. de Commerce; art. 2261, C. de Commerce; art. 2262, C. de Commerce; art. 2263, C. de Commerce; art. 2264, C. de Commerce; art. 2265, C. de Commerce; art. 2266, C. de Commerce; art. 2267, C. de Commerce; art. 2268, C. de Commerce; art. 2269, C. de Commerce; art. 2270, C. de Commerce; art. 2271, C. de Commerce; art. 2272, C. de Commerce; art. 2273, C. de Commerce; art. 2274, C. de Commerce; art. 2275, C. de Commerce; art. 2276, C. de Commerce; art. 2277, C. de Commerce; art. 2278, C. de Commerce; art. 2279, C. de Commerce; art. 2280, C. de Commerce; art. 2281, C. de Commerce; art. 2282, C. de Commerce; art. 2283, C. de Commerce; art. 2284, C. de Commerce; art. 2285, C. de Commerce; art. 2286, C. de Commerce; art. 2287, C. de Commerce; art. 2288, C. de Commerce; art. 2289, C. de Commerce; art. 2290, C. de Commerce; art. 2291, C. de Commerce; art. 2292, C. de Commerce; art. 2293, C. de Commerce; art. 2294, C. de Commerce; art. 2295, C. de Commerce; art. 2296, C. de Commerce; art. 2297, C. de Commerce; art. 2298, C. de Commerce; art. 2299, C. de Commerce; art. 2300, C. de Commerce; art. 2301, C. de Commerce; art. 2302, C. de Commerce; art. 2303, C. de Commerce; art. 2304, C. de Commerce; art. 2305, C. de Commerce; art. 2306, C. de Commerce; art. 2307, C. de Commerce; art. 2308, C. de Commerce; art. 2309, C. de Commerce; art. 2310, C. de Commerce; art. 2311, C. de Commerce; art. 2312, C. de Commerce; art. 2313, C. de Commerce; art. 2314, C. de Commerce; art. 2315, C. de Commerce; art. 2316, C. de Commerce; art. 2317, C. de Commerce; art. 2318, C. de Commerce; art. 2319, C. de Commerce; art. 2320, C. de Commerce; art. 2321, C. de Commerce; art. 2322, C. de Commerce; art. 2323, C. de Commerce; art. 2324, C. de Commerce; art. 2325, C. de Commerce; art. 2326, C. de Commerce; art. 2327, C. de Commerce; art. 2328, C. de Commerce; art. 2329, C. de Commerce; art. 2330, C. de Commerce; art. 2331, C. de Commerce; art. 2332, C. de Commerce; art. 2333, C. de Commerce; art. 2334, C. de Commerce; art. 2335, C. de Commerce; art. 2336, C. de Commerce; art. 2337, C. de Commerce; art. 2338, C. de Commerce; art. 2339, C. de Commerce; art. 2340, C. de Commerce; art. 2341, C. de Commerce; art. 2342, C. de Commerce; art. 2343, C. de Commerce; art. 2344, C. de Commerce; art. 2345, C. de Commerce; art. 2346, C. de Commerce; art. 2347, C. de Commerce; art. 2348, C. de Commerce; art. 2349, C. de Commerce; art. 2350, C. de Commerce; art. 2351, C. de Commerce; art. 2352, C. de Commerce; art. 2353, C. de Commerce; art. 2354, C. de Commerce; art. 2355, C. de Commerce; art. 2356, C. de Commerce; art. 2357, C. de Commerce; art. 2358, C. de Commerce; art. 2359, C. de Commerce; art. 2360, C. de Commerce; art. 2361, C. de Commerce; art. 2362, C. de Commerce; art. 2363, C. de Commerce; art. 2364, C. de Commerce; art. 2365, C. de Commerce; art. 2366, C. de Commerce; art. 2367, C. de Commerce; art. 2368, C. de Commerce; art. 2369, C. de Commerce; art. 2370, C. de Commerce; art. 2371, C. de Commerce; art. 2372, C. de Commerce; art. 2373, C. de Commerce; art. 2374, C. de Commerce; art. 2375, C. de Commerce; art. 2376, C. de Commerce; art. 2377, C. de Commerce; art. 2378, C. de Commerce; art. 2379, C. de Commerce; art. 2380, C. de Commerce; art. 2381, C. de Commerce; art. 2382, C. de Commerce; art. 2383, C. de Commerce; art. 2384, C. de Commerce; art. 2385, C. de Commerce; art. 2386, C. de Commerce; art. 2387, C. de Commerce; art. 2388, C. de Commerce; art. 2389, C. de Commerce; art. 2390, C. de Commerce; art. 2391, C. de Commerce; art. 2392, C. de Commerce; art. 2393, C. de Commerce; art. 2394, C. de Commerce; art. 2395, C. de Commerce; art. 2396, C. de Commerce; art. 2397, C. de Commerce; art. 2398, C. de Commerce; art. 2399, C. de Commerce; art. 2400, C. de Commerce; art. 2401, C. de Commerce; art. 2402, C. de Commerce; art. 2403, C. de Commerce; art. 2404, C. de Commerce; art. 2405, C. de Commerce; art. 2406, C. de Commerce; art. 2407, C. de Commerce; art. 2408, C. de Commerce; art. 2409, C. de Commerce; art. 2410, C. de Commerce; art. 2411, C. de Commerce; art. 2412, C. de Commerce; art. 2413, C. de Commerce; art. 2414, C. de Commerce; art. 2415, C. de Commerce; art. 2416, C. de Commerce; art. 2417, C. de Commerce; art. 2418, C. de Commerce; art. 2419, C. de Commerce; art. 2420, C. de Commerce; art. 2421, C. de Commerce; art. 2422, C. de Commerce; art. 2423, C. de Commerce; art. 2424, C. de Commerce; art. 2425, C. de Commerce; art. 2426, C. de Commerce; art. 2427, C. de Commerce; art. 2428, C. de Commerce; art. 2429, C. de Commerce; art. 2430, C. de Commerce; art. 2431, C. de Commerce; art. 2432, C. de Commerce; art. 2433, C. de Commerce; art. 2434, C. de Commerce; art. 2435, C. de Commerce; art. 2436, C. de Commerce; art. 2437, C. de Commerce; art. 2438, C. de Commerce; art. 2439, C. de Commerce; art. 2440, C. de Commerce; art. 2441, C. de Commerce; art. 2442, C. de Commerce; art. 2443, C. de Commerce; art. 2444, C. de Commerce; art. 2445, C. de Commerce; art. 2446, C. de Commerce; art. 2447, C. de Commerce; art. 2448, C. de Commerce; art. 2449, C. de Commerce; art. 2450, C. de Commerce; art. 2451, C. de Commerce; art. 2452, C. de Commerce; art. 2453, C. de Commerce; art. 2454, C. de Commerce; art. 2455, C. de Commerce; art. 2456, C. de Commerce; art. 2457, C. de Commerce; art. 2458, C. de Commerce; art. 2459, C. de Commerce; art. 2460, C. de Commerce; art. 2461, C. de Commerce; art. 2462, C. de Commerce; art. 2463, C. de Commerce; art. 2464, C. de Commerce; art. 2465, C. de Commerce; art. 2466, C. de Commerce; art. 2467, C. de Commerce; art. 2468

Ainsi, d'un des moindres usages, le locataire a le droit d'y déposer son bois à bruler et de l'y faire scier et fendre avant de l'emmagasiner dans son bûcher; le propriétaire doit souffrir cet usage naturel de la chose; il ne peut ni pleindre, sous prétexte qu'il en éprouve quelque gêne. Il n'y a qu'un pas pour s'en prévaloir, d'autant plus, d'autant plus, pour en faire un usage contraire à l'usage naturel.

Le locataire a aussi l'usage de la porte cochère (3). Il peut même entrer en voiture dans le vestibule, et le faire ouvrir aux personnes qui risquent le rincer en voiture. C'est ce qui a été décidé, avec grand raison, par arrêt de la cour de Paris, du 4 mars 1828 (4).

180. Une question intéressante a été jugée par la cour royale de Mir Bourbon, Iraguezani et Bardet étaient adjudicataires de la ferme du droit sur les bords. Plus tard, l'Éti trouva utile de rappeiner les employés chargés de contraindre la fraude. Les fermiers demandèrent alors la résiliation du bail pour trouble occasionné par le fait personnel du locataire; mais la cour royale pensa qu'il n'avait pas été porté atteinte au contrat par cette expression, et la cour de cassation rejeta le pourvoi par arrêt du 16 décembre 1828 (5), par la raison que la cour n'avait fait que se livrer à une appréciation de convenance et d'accler.

Les faits de cette cause, singulièrement étonnés dans les recueils d'arrêts, ne sont pas assez connus pour que je puisse émettre mon opinion sur le bien jugé de l'arrêt de Bourbon, lequel s'explique peut-être par des circonstances que j'ignore. Toutefois, il me semble qu'on eût dû et à part tout point de droit, les preneurs aient dû remplir pour l'exploitation de leur bail, sur le concours des employés de la régie; que ces fonctionnaires, chargés de représenter la fraude, étaient les auxiliaires naturels des fermiers, et que tous les profits du bail s'évanouiraient dès l'instant que le fermier restait sans pression; cet évanouissement a été par le fait du gouvernement, qui était en même temps locataire, ne pouvait rester sans influer sur la portée des parties.

181. L'alluvion se forme pendant la durée du bail, énoncé en conséquence de la clause, doit être réglée et l'usage pour qu'il en profite. Pothier avait une opinion différente et combattait Carrocius, au sentiment duquel nous nous rangeons. Le fermier, disait Pothier (6), n'a le droit de jouir que de ce qui lui a été loué; or l'alluvion n'a pas pu se trouver comprise dans le bail, puisqu'elle n'existait pas encore. Il est vrai que, dans le contrat de vente, l'augmentation appartient à l'acheteur; mais c'est parce que, dans le contrat, la chose est à ses risques. Mais dans le contrat de louage, la chose est à ses risques du propriétaire.

Cette argumentation de Pothier ne me paraît pas convaincante. Ce n'est pas par la question de pénétration que la difficulté doit se résoudre; c'est par les pourparlers sur le droit d'accession, qui énoncent l'union avec la chose, et on permettrait par là de s'en séparer. La preuve que la question de pénétration est étrangère à notre point de droit, c'est que dans le contrat d'hypothèque, le droit du créancier s'étend à l'alluvion (art. 2135), quoiqu'en conséquence, le débiteur soit tenu de donner un supplément d'hypothèque lorsque la

chose hypothéquée a péri en tout ou même en partie (art. 2131). Le point de vue du pénétration de la chose n'a donc aucune influence sur l'extension du droit du créancier, et cette extension se justifie uniquement par les règles du droit d'accession. Pourquoi ne permettrait-il pas de détarber l'accession du principal?

Je pense donc, avec M. Duranton (7), que le propriétaire ne peut empêcher le fermier d'étendre sa jouissance jusqu'à l'alluvion. Mais je ne rendrais pas à ajouter à ce droit une condition que quelque ruse ait voulu y mettre (8). C'est que le prix du ferme serait augmenté d'une proportion équivalente au bénéfice donné par l'alluvion. Nous verrons plus bas que les fermiers ne peuvent pas augmenter les profits du ferme contre toute espérance, par un moyen d'augmentation du prix du bail (9). Pourquoi donc M. Duranton, qui est aussi de cet avis, veut-il que le droit d'alluvion soit pour le fermier l'occasion d'une ruse?

182. Revenons à la garantie que doit le bailleur pour ses faits personnels. Nous avons expliqué dans quel cas et dans quelle mesure la clause du contrat oblige le bailleur à le fournir. Mais les conventions des parties peuvent limiter et modifier cette obligation. Rien n'empêche qu'il ne se réserve le droit d'indemniser dans la maison des professions innombrables, d'apporter à l'immobilier des améliorations générales, de cueillir, pour sa consommation, des fruits de la vigne ou du verger donné à bail (8); de restreindre la jouissance du preneur à certains endroits, et de lui interdire l'usage de certains autres. Il peut même en droit de stipuler dans le contrat qu'il pourra faire cesser le bail en occupant lui-même les lieux, ou rendant la ferme (1745), en démolissant la maison pour en reconstruire une autre, etc.

La réalité de ces stipulations a été un auteur moderne (9) à se demander si le louage ne différait par de la vente en ce point, qu'il autorise le bailleur à se soustraire à la garantie de ses faits personnels, tandis que la vente ne comporte par une telle convention (art. 1528).

Mais le doute de cet auteur tient, à mon avis, à une confusion d'idées. La règle de l'art. 1728, telle que nous l'avons interprétée ailleurs (10), s'applique au contrat de louage comme au contrat de vente. Elle tient à la nécessité de maintenir la bonne foi dans le commerce, à l'obligation de l'acheteur des pertes de son patrimoine par des actes injustes et contraires à ses promesses.

Les clauses dont nous avons retenu tout à l'heure la légalité ne sont pas une exception contre cette solution; il est vrai que toutes se réunissent pour autoriser de la part du bailleur des faits personnels postérieurs au contrat; et il est vrai encore que nous avons dû énoncer commentaire de l'art. 1728, que cet article prohibe principalement la convention par laquelle l'acheteur serait tenu de rendre de ses faits postérieurs à la vente. Mais la raison indique qu'il n'y a rien, d'un art. 1729, que des faits postérieurs qui seraient en contradiction avec les obligations stipulées par le contrat, et non pas de ceux qui seraient taxativement et spécialement reçus, dès l'origine, l'approbation

(1) Bourges, 25 avril 1812, D., 19, 1, 139.

(2) D., 15, 4, 95.

(3) D., 19, 1, 65.

(4) N° 138.

(5) Du Louage, n° 81. Ses raisons ne sont pas tout à fait les mêmes.

(6) M. Carrocius, De Fructibus, n° 157. M. Duranton, t. 1, n° 356.

(7) Pothier, n° 129 et 130.

(8) Pothier, n° 98.

(9) M. Duranton, t. 1, n° 310.

(10) Nos Cours, de la Fosse, n° 429.

des parties, et feraient corps avec la sous-location. Ainsi, par exemple, on accablait que le vendeur peut faire résouder la vente en cas que le poids du saut, quoique ce soit là un fait postérieur à la vente; mais ce fait est arrivé parce qu'il procéda d'une condition viciée de la stipulation. On reconnaît encore que le vendeur a droit de se réserver sur la chose vendue une servitude, une charge, quoique l'exercice de la servitude et l'usage de la charge ne se réalisent que par des faits postérieurs au contrat. Pourquoi? Parce que ce soit là des restrictions conventionnelles qui ont été édictées tout d'abord à la chose vendue quelques parties de son intégrité; ce sont des réserves qui sont qu'un n'a pas vendu la chose entière, mais bien une certaine chose dépourvue de tels et tels attributs. L'acheteur n'a donc pas à se plaindre; car il n'éprouve pas de trouble. Le vendeur, au contraire, de ses réserves, ne se peut attribuer ses promesses; il ne donne pas davantage à garantie; il ne fait que délivrer la chose telle qu'il l'a promise.

Eh bien! il en est de même dans les conventions de bail, que nous avons énumérées il n'y a qu'un instant. Si le bailleur se réserve des rentes dans la forme louée pour l'usage par lui-même, ou même de renvoyer la maison pour la reconstruire, c'est une clause résolutoire imprimée au contrat, et licite comme toutes les clauses résolutoires dans lesquelles il n'y a rien de contraire aux bonnes mœurs. Si le bailleur se réserve la jouissance de certains fruits, l'addition de certaines servitudes générales, l'introduction dans les lieux loués de professions bruyantes et encombrées, c'est que la jouissance que le preneur a attendu se procurer, n'était pas une jouissance pleine et parfaite; c'est que la chose qui a fait l'objet du contrat était limitée par des restrictions qui n'ont pas été acceptées. Dans tous ces différents cas, le preneur n'est pas troublé, le bailleur lui délivre ce qu'il lui a promis, rien de plus.

Mais si le condacteur voulait, par des faits postérieurs au contrat, dénier ce à quoi il s'était engagé, c'est alors que l'art. 1729 s'appliquerait se présenter avec toute la force que lui donne la bonne loi; c'est alors que la stipulation par laquelle le bailleur se serait affranchi d'avance et d'une manière générale de la

responsabilité de ses faits, serait attaquée comme impuissante; c'est alors que le preneur serait fondé à lui demander une garantie aussi nécessaire dans le contrat de louage que dans le contrat de vente; c'est alors enfin qu'il serait offenser des lois tendant à détruire la convention ou à en empêcher l'accomplissement.

Ainsi, supposons que le bail d'une maison soit passé avec la clause que le locataire n'engagera jamais aucune garnelle, ou même celle de ses faits et promesses en général. Je pense qu'une telle stipulation se l'autorisera pas à expulser le locataire avant les termes fixés par la contrat, sous prétexte qu'il veut occuper la maison ou en changer la forme. L'obligation de faire tout le preneur, obligation si nette, si formelle, l'emportera sur la stipulation de non-garnelle, stipulation vague, indéfinie et qui laisse dans l'incertitude les faits et promesses dont le bailleur voulait se réserver la liberté. C'est à lui, bailleur, à les détailler d'avance avec précision. Quant au preneur, il n'est pas censé avoir voulu se mettre à la merci du bailleur et subir tous les caprices de sa volonté.

Voulant le locataire observer-t-il que le fait qu'il veut imposer au preneur n'a rien que de licite. Il n'importe; il était par expression réservé par la convention, il ne saurait être protégé par une clause d'une généralité si inefficace. Pense-t-on que le locataire qui aurait stipulé sans aucune semblance, serait fondé à s'en prévaloir pour vouloir ensuite exercer sur l'immeuble vendu des actes de servitude, des faits de passage, etc.? Non sans doute; il aurait beau dire que de tels faits n'ont en soi rien que la loi défende; qu'il aurait pu se réserver l'exercice par une clause expresse; on lui répondra, avec l'art. 1028, que cette clause expresse n'existe pas, et qu'elle ne peut être remplacée par la clause générale et équivoque de non-garnelle de faits personnels tenus secrets et imprévisibles. Or, la même réponse sera adressée au bailleur avec une égale force et au égal succès. Ce n'est pas avec des réserves imprécises par leur étendue, avec des stipulations mystérieuses qui ne disent rien à l'usage de du temps, qu'on s'affranchit des obligations commandées par la nature des contrats et par la bonne foi.

ARTICLE 1721.

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

SOMMAIRE.

193. De la garantie prononcée d'avance ou d'après de la chose louée.
194. Le bailleur doit garantie, soit qu'il ait connu ou non le vice de la chose.
195. Mais si on doit des dommages et intérêts qui l'usage n'a obtenu ni alors.
196. L'art. 1721 s'applique aux meubles comme aux immeubles.
197. Pour que le preneur ait action en garantie, il faut qu'il y ait eu un simple inconvénient, il faut qu'il

- ne puisse se servir de la chose.
Exemples.
198. Autre exemple tiré de l'appartenance des espèces.
199. La garantie cesse quand le preneur a connu les vices de la chose, ou lorsqu'il y a eu clause de non-garantie.
200. Le bailleur est tenu des vices qui surviennent pendant la durée du bail.
201. Mais, dans ce cas, il n'est tenu que de dommages et intérêts.
202. Cas où cependant on peut exiger de lui

je n'allois pas une grande importance à m'appréhender, je n'aurois pas la pensée de demander des dommages et intérêts; je me bornerois à rendre à mon loueur son cheval sans lui payer le prix. Cette distinction entre l'imprévoyance d'user de la chose et le dommage occasionné par son imprévoyance, résulte clairement de la combinaison du § premier de notre article avec le second.

Toute la question sera donc de savoir quelle est la gravité du vice ou du défaut allégué comme cause de garantie. Si cette gravité est telle qu'elle rende la chose impropre à son usage (art. 1721), ou qu'elle diminue tellement son usage, que le preneur ne l'ait pas louée (art. 1681), il y a lieu à garantie.

Ainsi, si les vases rinceurs que je vous loue sont d'un bois poreux qui laisse échapper le liquide, c'est là un vice que je dois vous garantir, parce qu'il empêche l'usage de la chose.

Si les cheminées de la maison fument incessamment et avec opiniâtreté, et si vous en êtes incommodé au point que vous ne pouvez pas vous y tenir, c'est là un vice que je dois vous garantir, parce qu'il empêche l'usage de la chose.

Que si, au contraire, l'objet loué n'a que quelques vices légers, comme si le cheval loué est un peu rétif, s'il est sujet à broncher, ou si ce sont là des causes de garantie, parce que l'usage du cheval, quoique peu commode, peut cependant avoir lieu.

De même, le locataire d'un moulin n'aura pas droit à garantie par le seul fait que l'un des tournevis n'aura pas une célérité égale aux autres (1).

197. Dans la simplicité naïve des mœurs de nos aïeux, il y avait un vice rédhibitoire qui a souvent occupé nos rudes jurisconsultes. C'était l'apparition des spectres et des fantômes dans les lieux loués. « Ayant quelquefois loué une maison, dit Charondas (2), à peine en-ai-je entré en celle, qu'il m'en est advenu grand et effrayable bruit d'esprits et visions en ladite maison, et lui donnerai et à sa famille des lacheries et ennuis insupportables; et me-même les nuicts qu'on m'a vu en vision présenter à ses saluts qui les tourmenteront. A celle cause il requiert à l'annulation de ce que lui avoyai fait le bail, qu'il n'ay inst résolu et cassé, parce que les bailliers s'arroyent bien lors du dit bail que les visions et spectres certains ne lui soient en ladite maison, l'ayant ainsi entendu des précédents locataires, que pour telle cause n'ont été sortis. Le bail est donc annulé, le droit est donc annulé en conséquence. » — Là-dessus Charondas cite toute l'antiquité païenne et chrétienne, sans oublier l'accord du philosophe Aristote qui lui rappelle dans son Commentaire de la *Physique* (3). Puis il rappelle un arrêt du parlement de Paris, du 6 mars 1576, qui, dans un cas pareil, avait ordonné que le bail tendrait. « En quoi, disait-il, la cour use de sa grande prudence, parce qu'elle ne veut décider la question, pour le regard des apparitions des spectres, parce qu'elle appartient à la religion. Et néanmoins elle a jugé ce qui est de sa connaissance, pour la conservation des coutumes et l'observation des lois. »

« Il n'est d'entre les personnes, ni trouvant, par le droit civil, l'incertitude romaine, que le crainte des spectres et l'incertitude pour leur résolu et cassé un bail à louage. Et ainsi l'en a répondu et jugé. »

La jurisprudence du parlement de Paris ne fut cependant pas toujours uniforme à cet égard (4). Néanmoins elle se maintint vers le maintien des loix. Mais le parlement de Bordeaux devint invariablement que les apparitions de fantômes étaient une cause légitime de résiliation. « La raison de cette différence, dit Brillon, entre la jurisprudence des deux parlements, peut être de ce que les esprits ne sont pas si fréquents à Paris qu'à Bordeaux (5). »

Aujourd'hui, cette source de différends est entièrement tarie; car toute la France est un peu faite comme la Paris d'autrefois. Les morts ne secouent plus leur lit pour troubler le repos des vivants. Ils reviennent sans doute dans le cœur des parents tendres et des amis qui les chérissent. Mais ces retours, loin d'être pénibles, sont un allégement à la douleur. C'est le bonheur du malheur, suivant la belle expression de madame de Sévigné.

198. Pour que le locataire soit tenu de garantir, il faut que le preneur n'ait pas eu connaissance des défauts et des vices (6). Ainsi, c'est lui qui doit vous garantir, si, ayant besoin pour l'exercice de votre profession d'un appartement éclairé par un jour éclatant, vous prenez une maison qui est sombre et non éclairée par des rayons du soleil.

Il n'est de même si vous avez vu que les cheminées de ma maison fument habituellement.

Le locataire est également exempt de garantie lorsqu'il a stipulé clause de non-garantie (7).

199. Dans la règle, le vendeur n'est tenu que des vices existants lors du contrat. Il en est autrement dans le contrat de louage, le locataire est garanti de ceux qui surviennent depuis (8).

La raison de cette différence réside de ce que, dans la vente, la propriété étant transférée, le risque passe au vendeur et pèse de l'acheteur aussitôt que le contrat est parfait, tandis que dans le contrat de louage, dont l'objet essentiel est la jouissance, le propriétaire doit faire cesser toutes les causes de trouble, antérieures et postérieures, qui empêchent cette jouissance; sans quoi le sujet de la location vient à manquer (9).

Supposons, par exemple, qu'un horloger, qui a besoin d'un logement très éclairé pour exercer son art, vous ait loué une boutique qui, lors du contrat, remplissait cette condition; mais il arrive qu'un propriétaire d'un air vicié voisin élève un bâtiment considérable qui masque la jour. Vous ne pouvez vous empêcher d'accorder à cet horloger d'être dérangé de son bail; car il éprouve, par suite de vice de la chose louée, un empêchement qui le prive de l'usage qu'il s'était promis de continuer avec vous (10). C'est la décision de Galus dans la loi 28, § 2, de Locat. conduct. et la jurisprudence ajoute que, si le locataire consent à ne pas demander la résiliation du bail, du moins il a droit à obtenir une diminution sur le loyer.

Il en sera de même si les cellules malsaines d'un appartement, ayant éprouvé des changements dans

(1) Colmet, 15 novembre 1845 (D. 16, 1, 106, 5, 16, 1, 181).

(2) Réponse, liv. 2, ch. 25.

(3) Brillon, note 3.

(4) Brillon, *re Brillon*, no 10.

(5) V. encore sur ce point Despeignes, T. du Louage, sect. 5, no 4, et tous les auteurs qu'il cite, M. Duvicq, l. 1, no 568.

(6) Pothier, 113. M. Duvicq, l. 1, no 568.

(7) Pothier, 113.

(8) Id., no 114.

(9) Id., ibid.

(10) Id., ibid.

lens consociationem talem in directione des moudens. venant à réparable, pendant la durée d'un bail commun, les habitants paisibles et amplexueux. Le locataire est tenu à exiger d'usage du son bail.

300. Mais comme le vint arrivé depuis le contrat est de ceux qui le propriétaire ignore, au moins presque inévitables, il en résulte peu de dommages et intérêts (1).

301. Que devrai-je décider cependant dans le cas normal ?

Je vous lève une maison en bon état par bail de 10 ans; mais la nuit on l'incendie elle a été élevée ainsi un terrain plus solide. Les murs subsistent sordidement pendant la durée du bail et au cours du loyer s'écroulent à coup, on brasse tous les meubles que vous y avez mis. Vous me réglez des dommages et intérêts pour ce qui vous arrive ?

J'adhère l'opinion de M. Duranton, qui soutient

l'Article 1722. L'art. 1722 du Code civil, qui rend le propriétaire responsable de la destruction de la chose, lorsque celle-ci arrive par suite du défaut d'entretien ou par vice de construction, ne paraît se présenter naturellement pour régler les rapports du locataire et du propriétaire.

Ce qu'on veut en vain la loi 31 de D., *Locat. conduct.* ; mais ce texte, dans lequel M. Duranton a cru voir son objectif, n'est pas applicable à notre cas. « *Locat. conduct.*, dit-il, *offendit et non a patet locum, non locum, nisi conductum eorum a recepto.* » Dans ce passage, le jurisconsulte Paul, aux *Épîtres* du *livre II* est emprunté, ne s'occupe que de l'instruction du savoir et non individuellement avec les choses pour arriver du dépôt, et est responsable, non pas de la destruction de la chose, mais bien de son vol non sans mention d'indemnité (2), et il se prononce très clairement pour la négative.

ARTICLE 1722.

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ;

Si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

SOMMAIRE.

302. Truisme. Un locataire majeur qui détruit la chose en totalité en son bail.

303. Pourquoi la force majeure ne peut pas le prouver. De celle. Le locataire au cas que de destruction il est résilié pour la perte totale en particulier même par force majeure.

304. Définition de la force majeure et des cas incidents.

305. Caractéristiques des cas incidents.

306. 1^o Dommages naturels.

307. Les accidents naturels de l'air et du vent ne sont pas des cas incidents.

308. 2^o Dommages matériels de fait de l'homme.

309. Autres dommages.

310. Faut que la force majeure soit pure et absolue, et que la chose soit détruite en totalité ou en partie.

311. Il faut que la chose soit détruite en totalité ou en partie.

312. De la force majeure considérée d'un point de vue de la chose louée.

313. De la force majeure considérée d'un point de vue de la chose louée.

314. Les dommages matériels de fait de l'homme.

315. Faut que la chose soit détruite en totalité ou en partie.

316. C'est-à-dire qu'il n'y a pas de fait de l'homme.

317-318. Exemples de fait de l'homme.

319. Quand la chose est détruite en partie, le locataire qui a intérêt à continuer le bail a droit à régler des réparations, à l'exception de l'art. 1713.

320. Dommages matériels.

321. Le preneur doit toujours payer la force majeure.

322. Comment se fait cette preuve et qu'elle est la preuve.

323. Exemples de cas de fait de l'homme.

324. Le locataire peut demander la résiliation et la destruction, et la force majeure ne peut pas le prouver.

325. 2^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

326. 3^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

327. 4^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

328. 5^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

329. 6^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

330. 7^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

331. 8^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

332. 9^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

333. 10^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

334. 11^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

335. 12^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

336. 13^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

337. 14^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

338. 15^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

339. 16^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

340. 17^o C'est-à-dire la chose n'est détruite qu'en partie, mais la force majeure ne peut pas le prouver.

COMMENTAIRE.

302. Après avoir posé notre situation sans l'obligation

du bailleur, de prouver au preneur la destruction de la chose, et de la garantir des dommages qui, sans que la chose soit détruite, soit par le fait du locataire, soit par le fait du bailleur, soit par le fait du tiers, soit par le vice propre de la chose, pendant le trouble dans les promesses du bailleur ; nous arrivons à l'art. 1722 qui s'occupe du cas où la force majeure

(1) Pothier, *Supra*, n^o 165.

(2) De Louage, n^o 17.

(3) V. Pothier, *Supra*, n^o 17, p. 325, 326.

Ainsi, je vous donne à bail un hôtel dont lequel vous m'avez dit que vous voulez établir une maison de jeu. Si, après la passion du carnaval, vous n'obtenez pas l'autorisation de la police pour ouvrir votre établissement, cette circonstance ne réagit pas sur moi; quand même le prix de bail aurait été fixé à un prix pérépère, à raison de la destination que vous auriez donnée à la chose, vous ne seriez pas tenu à exiger une diminution de prix, car je ne suis pas engagé à vous louer un objet à une destination; ce n'est pas moi qui m'occupe de la destination que vous choisissez pour la chose louée. C'est d'ailleurs de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée. En un mot, je ne vous ai pas prêté la possession d'un objet de jeu, je vous ai prêté la possession d'un objet de jeu, et vous n'êtes pas tenu de la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

L'arrêt du 10 février, qui soutient le système contraire par l'arrêt, sur lequel on s'est appuyé pour l'arrêt du 10 février, est en réalité une erreur de droit, car il n'est pas tenu de la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

L'arrêt du 10 février, qui soutient le système contraire par l'arrêt, sur lequel on s'est appuyé pour l'arrêt du 10 février, est en réalité une erreur de droit, car il n'est pas tenu de la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

Ainsi, si je vous loue une chambre tout meublé et ornée, que vous ayez ses meubles meublés et son ornement, et que vous en fassiez un usage de chambre, vous n'êtes pas tenu de la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

255. Vient maintenant notre 4^e hypothèse. La chose louée ne doit pas être une chose, mais elle doit être un objet de jeu, car c'est la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

(1) *Précis de droit de l'arrêt du 10 février*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

(2) *Id.*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

(3) *Id.*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

(4) *Id.*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

tant un meuble, lorsqu'il destine les pièces d'eau de jardin, etc.

Pour décider si, dans ce cas, le preneur a droit à une réduction, il faut voir si le locataire a pu se procurer les pièces d'eau de jardin, etc.

Il faudra voir aussi si le preneur a pu se procurer les pièces d'eau de jardin, etc.

Il n'est pas tenu de la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

Mais si, dans une autre hypothèse, vous lui avez donné une chambre tout meublé et ornée, que vous ayez ses meubles meublés et son ornement, et que vous en fassiez un usage de chambre, vous n'êtes pas tenu de la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

256. Vient maintenant notre deuxième hypothèse.

Nous supposons que la chose louée est un objet de jeu, car c'est la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

La chose louée est un objet de jeu, car c'est la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

257. Vient maintenant notre troisième hypothèse.

La chose louée est un objet de jeu, car c'est la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

258. Vient maintenant notre quatrième hypothèse.

La chose louée est un objet de jeu, car c'est la destination que vous lui avez donnée. C'est de droit du côté du locataire, car le locataire n'est tenu de la destination que par son consentement et non par la destination que vous lui avez donnée.

(1) *Id.*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

(2) *Id.*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

(3) *Id.*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

(4) *Id.*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

(5) *Id.*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

(6) *Id.*, t. 1, p. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100.

à plutôt obscurité dans l'expression qu'à être dans la peine.

252. Du reste, le preneur n'a pas droit à des dommages et intérêts. M. Mourguet en faisait l'observation fondée (1). Il est nécessaire l'urgence soit l'exécution du bailleur. Il n'est à une loi impérieuse, celle de la conservation de la chose.

Ce n'est qu'après que, par sa faute (sauf, de l'art. 1725 C. C.), il serait devenu l'immobilier se dégrader, que le locataire pourrait réclamer une indemnité (2). Mais ce serait à se demander à prouver que le bailleur a été négligent, et qu'il n'est en retard réparable et remplir les obligations qu'il lui impose (art. 1719 et 1720).

253. Pour réduire la diminution de loyer proportionnelle à la durée du trouble, lorsque les réparations ont duré plus de 40 jours, il ne faut pas compter les 40 jours de grâce que le loi réserve au bailleur. C'est pour la portion qui dépasse ces 40 jours que le locataire doit indemnité, et non pas pour l'immobilité qui se trouve temporairement défectueuse. L'opinion contraire, enseignée par M. Brissacourt (3) et, d'après lui, par M. Dargues (4), ne paraît trop sévère et ne se harmonie avec les tempéraments édictés pour notre régime. M. Brissacourt objecte que si les réparations durent 60 jours, et qu'en un régime l'indemnité que sur les 90 jours excédant les 40,

on arrive à se rétablir hier que le locataire subit une diminution de 90 jours, tandis que le loi suppose qu'une diminution de 10 ne soit pas la peine d'être lésé. Mais ce raisonnement ne se fonde pas. Sans doute, 40 jours d'immobilité ne sont pas à négliger quand les réparations doivent finir à ce terme; mais s'ils s'étendent au-delà, tous les jours qui suivent sont autant de jours de dommage des le bailleur doit être tenu. Il n'y a à dire rien qui de lui-même s'explique et à reprocher. Au contraire, le système de M. Brissacourt choque la raison. Quel droit? le locataire n'est pas tenu, aucun principe de dédommagement dans les termes renfermés dans l'espèce de 40 jours! Est-ce que se peut tolérer cela? Il faut prouver que le locataire n'a pu s'en débarrasser. Que l'indemnité soit réduite d'autant, rien de plus juste; mais les 40 premiers jours sont des jours de trouble. Pourquoi vouloir en priver le bailleur? Or, c'est le contraire qui se produit.

254. Quoique l'art. 1724 soit placé sous la rubrique des loyers de maisons et de lieux fermés, il s'applique à toutes les choses qui sont susceptibles de réparations pendant la durée d'un bail, par exemple, à une usine, à une machine, etc., etc.; mais on n'en peut pas dire qu'il s'applique à ce qui s'y passe de choses (5).

ARTICLE 1725.

Le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, sans prétendre d'ailleurs aucun droit sur la chose louée; sauf au preneur à le poursuivre en son nom personnel.

ARTICLE 1726.

Si, au contraire, le locataire ou le fermier ont été troublés dans leur jouissance par suite d'une action concernant la propriété du fonds, ils ont droit à une diminution proportionnée sur le prix du bail à loyer ou à ferme, pourvu que le trouble et l'empêchement aient été dénoncés au propriétaire.

ARTICLE 1727.

Si ceux qui ont commis les faits de fait prétendent avoir quelque droit sur la chose louée, ou si le preneur est lui-même cité ou justifié pour se voir condamner au délaissement de la totalité ou de partie de cette chose, ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, il doit appeler le bailleur en garantie, et doit être mis hors d'instance, s'il l'exige, en nommant le bailleur pour lequel il possède.

SOMMAIRE.

- 255. Transférer, du maître de la maison, du trouble provenant d'un tiers des tiers.
- 256. Preneur peut lui trouble causé par des tiers qui n'ont pas de préférence sur la chose.
- 257. Modification apportée par l'art. 1725 à la doctrine de Pothier. Le preneur est responsable de la perte, dans tout le cas, si ce n'est lorsque le trouble est dû à force majeure.
- 258. Constatant de l'art. 1725 avec l'art. 1719.
- 259. Exemple du trouble provenant par l'art. 1725.

- 260. Soit.
- 261. Exemple où le trouble détermine un cas de force majeure.
- 262. Le preneur n'est chargé de la responsabilité qu'après qu'il a été mis en possession.
- 263. Il n'est chargé de poursuivre les auteurs du trouble qu'après qu'il a été mis en possession sans droit au trouble.
- 264. Il suit de là qu'il ne peut former des l'art. 1725 le principe d'une action personnelle.

(1) Loc. cit.

(2) M. Delvincourt, t. 3, note, p. 163, n^o 4; t. 3, p. 164, n^o 1; t. 3, p. 165, n^o 1.

(3) T. 3, p. 163, note, n^o 4; t. 3, p. 164, n^o 1.

(4) T. 3, p. 164.

(5) M. Delvincourt, t. 3, p. 164, n^o 1.

cès et d'appeler immédiatement le bailleur en garantie. Mais l'entretien (art. 1727), l'entretien ne peut pas que la simple demande d'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (1). Ces le bailleur n'est pas, tant que le possesseur espère pour obtenir le dédommement, le bailleur ne lui peut pas pas être obligé de garantir sa chose. Après l'indemnité, le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (2). Mais que l'entretien ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (3).

Le Code n'a pas prévu les aléas (2). Il est bien le possesseur d'être dans l'obligation (3). Il est bien le possesseur d'être dans l'obligation (3). Il est bien le possesseur d'être dans l'obligation (3).

208. Et lorsque le bailleur, au surplus, que si le locataire n'est pas en état de garantir, le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (4). Mais, par art. 1727 du 21 septembre 1803, lui dit nul jugé, et que l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (5). Mais, par art. 1727 du 21 septembre 1803, lui dit nul jugé, et que l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (6).

Il est bien que l'art. 1727 pose que le bailleur doit appeler le bailleur en garantie. Mais cette obligation du bailleur n'est pas terminée si le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (7). Mais, par art. 1727 du 21 septembre 1803, lui dit nul jugé, et que l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (8).

En surplus, lorsque le bailleur, au surplus, que si le locataire n'est pas en état de garantir, le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (9). Mais, par art. 1727 du 21 septembre 1803, lui dit nul jugé, et que l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (10).

209. Maintenant, voilà le bailleur engagé entre les deux bailleurs et le propriétaire. A la suite du

débat, et d'après le bailleur, il perd la propriété de la chose louée.

Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (11).

Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (12).

210. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (13).

211. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (14).

212. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (15).

213. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (16).

214. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (17).

215. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (18).

216. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (19).

217. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (20).

218. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (21).

219. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (22).

220. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (23).

221. Jusqu'à présent nous avons considéré l'entretien du bailleur comme l'entretien de la chose. Mais il faut aussi examiner le cas où le bailleur a l'obligation de garantir la chose. Or bien, le procès ne serait que sur la propriété de la chose, et le bailleur ne peut pas que la chose soit en état de dégradation, ou l'indemnité ne termine l'obligation d'entretien et de garantir (24).

(1) Louage, n^o 10.

(2) V. analogie de la chose de la chose, n^o 128.

(3) Réponses, III, 2, chap. 17.

(4) Rép. n^o 10.

(5) M. Merle, loc. cit. M. Delisle, loc. cit. I, 2, p. 120, 121.

(6) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(7) V. exemplaire, n^o 128, et exemplaire, n^o 128.

(8) Loc. cit. I, 2, p. 120, loc. cit. I, 2, p. 120, loc. cit. I, 2, p. 120.

(9) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(10) Loc. cit. I, 2, p. 120, loc. cit. I, 2, p. 120, loc. cit. I, 2, p. 120.

des juges de paix, p. 361, 362. M. Merle, loc. cit. I, 2, p. 120, loc. cit. I, 2, p. 120, loc. cit. I, 2, p. 120.

(11) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(12) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(13) Loc. cit. I, 2, p. 120, loc. cit. I, 2, p. 120, loc. cit. I, 2, p. 120.

(14) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(15) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(16) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(17) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(18) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(19) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(20) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(21) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(22) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(23) Loc. cit. I, 2, p. 120.

(24) Loc. cit. I, 2, p. 120.

trou ne droit réel (1), il n'y a pas de raison pour attribuer au plus grand privilège du bail de plus de 10 ans; car ni l'un ni l'autre n'opèrent ni d'augmentation de la propriété, le bailleur en recevant les loyers représentatifs des fruits, le créancier avec ses arrérages.

272. Le preneur ne peut donc pas intenter l'action possessoire pour faire cesser les loyers de bail, et se faire remettre en possession.

À plus forte raison, il n'a aucun privilège pour prendre l'antichrèse d'une maison qui s'engagerait sur la propriété du fonds, ou sur une servitude établie sur la chose louée. Les actions relatives à la propriété et à ses accessoires n'appartiennent qu'au propriétaire. Toute décaissement intervenu entre le fermier et le bailleur sur ces droits respectables, serait pour le propriétaire un acte nul et sans effet, et ne saurait lui être opposé (2).

273. Il est donc impossible de rapporter que l'art. 1737 a fait la même allusion à une action illigée par le preneur contre le bailleur, à l'effet d'agiter des débats sur la possession ou la propriété de la chose. Le corrélatif cependant que le même législateur a mis en jeu pour le bailleur, les droits qui ont pu être réservés sur la chose louée, les considérant comme dispositions de préférence sur l'usufruit, et qui agit dans le même sens par l'art. 1735. Mais dès l'instant que le bailleur aura résilié le droit sur la chose louée; des l'instant qu'il aura dit : *Fait, adjugetur*; le preneur s'efforcera ou descendra au second rang pour avoir la première place au propriétaire.

274. Il est néanmoins qu'il est une circonstance où le preneur a le droit de demander l'action, c'est lorsque le bailleur, qui a été le propriétaire, son bail doit résilier, et que quand bien même il serait jugé qu'il n'est son droit à lui-même, il doit alors résilier pour ne pas être le plus faible. Si par conséquent qu'il n'est pas de lui-même l'usufruitier apparent (3), soit parce que son contrat a été résilié par l'effet du trouble, soit un le comprend : dans ce cas, il n'y a pas de bail sur la propriété du fonds. C'est le droit seul du preneur (ou de tout contractant avec le droit de propriété sur la question), qui puisse en lui-même les moyens d'attaque et de défense.

275. C'est pourquoi dans ce cas, sous les hypothèses de trouble pécuniaire par les art. 1735 et 1737, il n'y a pas lieu pour le preneur à se porter demandeur, l'art. 1737 en fait c'est de dénoncer le trouble au bailleur. Si le trouble n'est pas fondé de dépossession ou de diminution de jouissance, et attendra que le procès se vide entre les personnes qui ont qualité pour le soutenir, et même l'usufruitier, si agissant en son nom; que si le trouble n'a pu être de la possession, ou a porté coup à sa jouissance, et pourra tout d'abord exercer contre le bailleur l'action en résiliation pour ce qu'on dit de la chose pour paisiblement et le volatier (4).

276. Voyez maintenant ce que comprend l'action de garantie du conducteur contre le propriétaire; les principes que nous avons exposés dans notre Commentaire de la *Fente*, serviront de règle. Nous allons en présenter les sommets.

D'abord le propriétaire est tenu de prendre le bail et de le conduire, et de le défendre; c'est une obligation de faire, indéfinissable de sa nature (5); elle est se borner à l'obligation de faire jouir (6).

Si le propriétaire ne fait pas ses efforts, il faut qu'il acquiesce le preneur; seconde obligation sous-jacente à la première, et divisible à la différence de celle-ci (7).

Pour satisfaire la première, le propriétaire doit lui faire remettre les loyers ou des fermiers pour le temps que rente le contrat d'après l'événement. Si l'événement n'est que partiel, le bailleur se fera proportionnellement (art. 1736); de plus, le preneur est tenu de payer le conducteur les dommages et intérêts que l'événement lui a causés ou qu'il lui a fait souffrir (8). On y fait entrer les frais de démantèlement, les dépenses extraordinaires (9). La perte des profits que le locataire aurait eus d'un sous-locataire (10), etc., etc.

277. Contre les recours et dommages et intérêts, le locataire ne pourrait opposer la disposition de l'art. 1736, qui ne parle pas de ce droit de demande, et ne s'occupe que du droit de demander une réduction proportionnelle. L'art. 1736 est relatif aux préjudices, il est en conséquence il ne prévoit qu'un seul cas, et va même jusqu'à oublier celui où il y a dépossession totale et par conséquent cessation complète des loyers. Mais il n'a pas été dit que le preneur de l'art. 1736 d'ailleurs l'événement en question doit s'occuper l'art. 1737, son effet rétroactif et effectif et positif (11), c'est-à-dire le droit de demander des dommages et intérêts quand il y a eu préjudice causé (12).

278. Mais en même temps procédera-t-on pour épurer la réduction proportionnelle subordonnée par l'art. 1736? Par exemple, un épi qui a été brisé et réparé de la même par l'effet de l'art. 1736 en désement, l'art. 1736 l'a recherché pour qu'il soit comme ce qui pourrait être aujourd'hui affermé, et regardé à son état présent (13). Or se basera-t-on la somme pour laquelle le pain enlevé a été effectivement affermé au preneur, ou recherchera pour quelle valeur elle est entrée dans le prix total de la ferme; ou évalueront toutes les parties de cette ferme, non au temps de l'événement, mais au temps du bail, et la diminution sera faite sur la valeur respective à cette époque (14).

Mais si le préjudice a augmenté dans ses produits depuis le bail, et s'il a procuré des jouissances plus considérables, cette plus-value que l'événement a causée au locataire sera comprise dans le second chef de l'action en résiliation, elle figurera au chapitre des dommages et intérêts (15).

279. Nous avons vu jusqu'à présent les cas où le conducteur avertit l'action en garantie, la marche que le conducteur doit suivre pour se faire protéger et garantir par le propriétaire, les conclusions de la demande lorsque le dommage échoue dans ses efforts, et que le bail est résilié en tout ou en partie. Il faut maintenant connaître quelles sont les conditions auxquelles le recours en garantie est subordonné pour que le bailleur soit tenu d'y répondre.

280. D'abord, l'art. 1737 exige comme condition préalable, que le conducteur ait dénoncé le trouble

(1) Supra, n^o 5 et 6.

(2) Arg. de ce que dit Pothier, *Louage*, n^o 31.

(3) Supra, n^o 33.

(4) *Des Evénements*, t. 1, n^o 300.

(5) *Max Comm. de la Fente*, n^o 436, 438 et 437.

(6) *Arg.*, n^o 158, note.

(7) *Max Comm. de la Fente*, n^o 435, 438 et 436.

(8) Pothier, *Louage*, n^o 31. *Max Comm. de la Fente*,

n^o 44; et infra, *Sous* et *Sur*.

(9) Pothier, *loc. cit.*

(10) Supra, n^o 317.

(11) *Max Comm. de la Fente*, n^o 345.

(12) *Max Comm. de la Fente*, t. 1, n^o 377. *Supra* l'art. 1734.

(13) *Principes*, n^o 32.

(14) *Ibid.*, ib.

- [illegible]

Et enfin : sarr qu'il nill besoin de recourir à la prescription.

331. Des dépenses de pètr. Bravol.
332. Du pètr. de la lèpè.
333. Contribution lèpè.
334. Contribution des pètr. et de lèpè.
335. Impètr. extraordinaire. A pètr. des pètr. de guerre,
lèpètr. des pètr.
336. Chètr. lèpètr. des pètr. et de lèpètr. et de lèpètr.

COMMENTAIRE

203. Après s'être occupé dans les articles précédents des obligations du bailleur, le Code passe maintenant à des questions importantes et non moins chères du preneur, il y en a deux que l'art. 1708 appelle principales; le premier est d'offrir la chose et son père de famille et ensuite sa destination; le second est de payer le prix. Cette division de l'art. 1708 est-elle de droit ou de bon sens?

[illegible]

Occupons-nous d'abord de l'obligation générale. Nous examinons ensuite l'obligation spéciale (2).

205. Le cardinal ne que le possesseur de la chaise; celle-ci n'est pas sainte; elle appartient à un laïc qui a tenu sa loi. C'est par raison d'humanité par qu'il s'efforce dans son vœu de lui les sous qu'un bon pèr de famille rapporte à la réduction de son propre patrimoine. Le cardinal lui fait lail r r fleurir; la loi écrite soulevée par ses commettre met les intérêts de la nation.

200. Hâssit de lu que l'agrisseur qui prend la
ferme d'un immeuble non le cultive avec toute la
diligence d'un bon et soigneux père de famille ; qu'il
doit s'occuper les terres en temps convenable (3; 4).

re lui est pas permis de les épouser, et obligeant d'être des produits locaux, en les charger et en les desservant (4) qui doit servir à la conservation des édifices (5), des rétrotra, au maintien des routes, et au service des propriétés des usages communes dans l'enceinte, afin que celui-ci se serve et mure de la réprimer (6). L'un de tous ces droits qu'un Galus disait : « Comme secundum legem conductorem fa- » cile (7).

307. Et comme votre article s'applique au bouge des merles, malgré un élastisme visqueux que j'ai lorsqu'on me rigole, on décidera que celui qui a pu se frayer une route doit avoir su de ne la pas fatiguer par des marches nécessaires; de le faire passer et aller, etc., etc. (86).

2014. Pre ruitir de isoir rège, le pteur doi
empêcher que les brisr psonnelles ri rllies dr
indistincts qui l'entourerit se dristrent l' chie
brer. Le drin, dont les rustrors ont une lris
prie, les lris drs rrt. 1730, 1731, 1732, jurg
1736. Il se resune lant ces lris d'lticu : le
prospicir dril conuict, ur rluq se jrr
et rrt rrtur drstrur facit se jrr pteur (2).
Aors rrtoutz dinc ur silles qui nous venoz
d'indiquer, le conuictir dr rrt qui a lris r
lantes de localisr (10), ur drgratins drpées
pr la lrisr, l' rrtout, etc. etc.

200. Voyons maintenant l'obligation du prêtre, de conserver à la chaire lauce sa situation.

La destination de la chose peut aussi être tirée par le sens; peu de difficultés s'y rencontrent probablement, alors entre les prières. Mais, le plus souvent, la rime est inutile. Il faut aller voir recours aux concordances pour savoir quelle destination à tirer ressortit à l'usage des «littératures des parties». Ainsi le druide fut. 1728. Or les circonstances peuvent varier infiniment. La loi les ramène à la sagesse des magistrats (1). On verra plus tard, et notamment au n° 306, celles qui présentent le plus de gravité, et montrent le dévouement plus étendu.

Au reste, les congruences relatives au changement

103 Pathway, 1990, p. 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 9

(11) Page, 20 Jan.

[13] Colonna corata debet, dei Latini, ut spectentibus Jura
quarum ingenuitatis non recipiunt Regibus, et tunc in finem
latet. L. 1. § 3. D. de cor. con. V. inf. p. 363.

(ii) Le droit de *dianpon*, c'est-à-dire le droit d'usage, porte donc sur les 5 points de répartition du revenu du locataire, au même titre que celui de ne pouvoir épuiser les terres par des cultures forcées, à l'encontre de la pratique des laboureurs du centre.

Extraiton imprégné au formol du latex ou au latex des insectes
rachéens à l'inspiration du baillon (premier stade du baillon,
donc être exécutée : (1) mais (2) C de Eau : 100, 100, 100, 100
(1) Eau : 100, 100, 100, 100

(5) **Lei primitivă :** Cuvântul înțeles am să-l scrie de-aici, să-l scriu în corectura din urmă

[6] Sapp, W. and W. R. R. 1978, *Infra-red*, Pöschel, W. 1980, Y. 1978, 1979.

6.) $L_2(5, 5, 3, 0)$. *Exp. cond. Info.*, n° 143.

(F) *Prologos*, 1974.

(9) $\frac{1}{2} \leq \alpha \leq 1$ and $\beta \in \mathbb{R}$ and

(11) Oltarn, de tribunat sur l'art. 173 (Fenet, I, 14, p. 181; Léod, in *o. c.*, t. 1, p. 185, no 9). Voir de la chambre des requêtes de 1852 sur 1853, sur l'appel de M. de Meunier. Cette proposition semble inexacte pour de Casati.

l'un latérale de l'appartement. Il serait survenu dans la loi en présentant un changement de destination (1).

Je vais même jusqu'à penser que le locataire ne sent pas rapproché de l'appartement, la destination d'une pièce, surtout que l'appartement, dans son ensemble, a pour sa principale destination ; ainsi, il pourrait sans inconvénient soulever un grenier en habitation, pour se donner plus d'espace et de commodités (2). Il n'y a pas à cela plus de mal qu'à faire d'un atelier une chambre à coucher, ou d'un cabinet de travail un salon. Ce sont des arrangements intérieurs qui, loin de contrarier l'usage pour lequel la chose a été louée, ne sont qu'une suite de cet usage approprié aux besoins de chacun.

111. Du reste, il va sans dire qu'il lui est interdit d'écarter des travaux qui sont de nature à porter et la solidité des bâtiments, et qui présentent d'autres inconvénients, comme de percer les gros murs, pece y établir des fenêtres, des ouvertures, des conduits de gaz, etc. (3). On le voit, en sentant comprises ces les droits du propriétaire, d'apporter les bornes d'impossibilité présente et future, en faire en tout un bon père de famille dont s'abstient dans l'usage de la chose d'ailleurs.

112. Voilà les idées qui servent de règle quand il s'agit de modifications partielles à l'état des lieux.

Mais lorsque le changement de destination affecte la chose en totalité, et que l'usage cesse d'être ce qu'il était lors du contrat, je pense qu'il faut même que le propriétaire s'oppose par des poursuites, il pourrait invoquer le bénéfice des art. 1726 et 1729. Ces articles subordonnent la plainte du maître à une condition unique, c'est qu'il y ait changement de destination. Mais au cas que le droit de propriété est de tous les plus sacrés ; ils n'ont pas voulu que celui qui n'a reçu qu'une possession d'emprunt pur, sous les yeux du propriétaire et malgré lui, fût assés de l'usage de la chose, le transformer à sa volonté, le détaché de la destination commune. Pour imposer que les changements opérés fussent des améliorations, le propriétaire a le droit de les réprouver. *Intérêt bénéficiaire non admis*. Je le montre avant, quand il a pris les lieux, quelle en était la destination ; il l'a acceptée en connaissance de cause ; il doit la suivre jusqu'au bout ; sinon il rétrograderait son titre, et empièterait sur le droit de propriété.

113. Après avoir développé les principes relatifs au changement de destination, faisons un travail analogue pour ce qui concerne l'usage démembrable. Nous supposons que la destination n'a pas été altérée, et que la prérogative résulte d'un acte ou d'un usage dans le présent.

Pour se faire des idées justes à cet égard, il faut considérer que, dans certains cas, le jouissance du preneur est incompatible d'un moment plus ou moins graves pour le bailleur. Nous en avons vu de ces-là que nous nous occupons ici ; parce que, dès l'instant qu'ils sont de suite nécessaire du contrat, ils ont dû être prévus par le locataire, et acceptés au moment où s'est formée la convention. Par exemple : nous le verrons à l'indistinct un cas de chambre de ville meublé. Pour que vous ayez eu de l'argent et de

peu de temps, nous aurons dû savoir que ses opinions éhémères pourraient reprendre dans toute la maison des odeurs insupportables, nous aurons dû vous attendre à l'établissement d'ailleurs et d'ailleurs de l'autre à vous ennuier de la gêne. Dès lors, pour de quoi à proposer contre l'usage que notre locataire fait de notre chambre-chambre, nous n'avons pas de raisons légitimes. L'art. 1729 n'a pas été fait pour vous (4).

114. Quel est donc le préjudice auquel cet article a voulu porter remède ? C'est celui qui provient d'un usage que ne dirige pas la diligence du bon père de famille ; c'est celui qui est empreint d'un caractère d'abus, parce qu'il dépasse les bornes du contrat ; c'est celui qui a pour cause la faute du preneur, et que la convention n'a pas mis expressément ou tacitement à sa charge de bailleur.

Tel serait le fait du fendeur d'une forêt qui forcerait les coupes annuelles, ou du colon qui épuisait les terres par des rendements exagérés (5).

115. C'est à ce point de vue qu'il est nécessaire de se placer pour bien comprendre son état de la cour de Grenoble du 10 mars 1855, dans j'ai déjà eu occasion de parler, et qui s'est l'objet de critiques répétées à mon sens (6). La question à juger était celle-ci : le preneur d'une carrière peut-il outre-passer les limites de l'exploitation ordinaire de tout temps, surtout en l'absence de la convention ; de là il sort que, si les besoins de la carrière venaient à se présenter pour la population, il lui soit permis d'épuiser la carrière et d'abandonner tout un temps les limites des points qui, sous ces les apparences, doivent se répartir sur un grand nombre d'années. Tout dépend de ce point. Quelle a été, dans la pensée des auteurs, et d'après les circonstances, la limite de la jouissance ? L'après les précédents connus des parties, la carrière était elle destinée à être exploitée longtemps encore après l'expiration du bail ? En supposant les auteurs ou du moins de l'usage sans justifier, en approuvant tout d'un coup le caractère qui existait dans elle de longue durée d'exploitation, les principes nous les pas excludés à la borne de la jouissance courante ? N'est-elle pas dans leur occurrence par ce la signification d'un dommage au bailleur ? La cour de Grenoble a décidé en question pour l'affirmative ; bonne comme dans l'appréhension de la volonté des contractants, elle a adopté le point sur lequel la plus en bien l'usage tous les précédents, avec la limite de pré, avec l'intention temporaire des parties ; en cela, elle n'a fait que valoir aucune loi ; je crois même qu'elle est arrivée à une interprétation équitable de la pensée qui avait dicté la convention, et son arrêt doit être regardé comme l'un de ceux qu'il est utile de connaître pour vous tous les cas dans le sens de l'art. 1729. Il reproduit en quelques mots une loi juste, formulée par le Code présent : « Le preneur n'est tenu que l'usage et le jouissance ordinaire des produits de la chose ; il ne peut pour des produits extraordinaires d'une manière indéfinie ou excessive (7). Pourquoi donc cet arrêt n'a-t-il attaché tant de poids à M. Duvergier (8) ? C'est que le dernier ne s'est pas mis en accord avec l'état de la doctrine qu'il critique. C'est que, n'ayant pu quelques conclusions éphémères, il a eu l'air d'en tirer des points qui n'y sont pas. La cour de Grenoble a eu j'ai dit autre

(1) Lepage, *Éléments de droit*, 1^{er} part., p. 185.

(2) Lyon, 18 novembre 1852 (11), 19, 2, 151.

(3) Roussier, t. 2, et 4, sect. 3, art. 33 et 34. M. Duvergier, t. 1, p. 299.

(4) Douglon, 25 avril 1815 (1), 19, 6, 150.

(5) Supra, art. 565 et 566 et la note.

(6) Supra, n^o 299.

(7) Art. 565 et 566 ; (Conf. par M. de Saint-Joseph, p. 99).

(8) T. 1, p. 466.

Le locataire supporte aussi, comme héritier, la contribution au logement des gens de guerre. C'est une charge à laquelle il est assujéti, même lorsqu'il loue en garni (1) ou qu'il ne réside pas habituellement dans le maison (2).

À l'égard du hérairage de la rue, je pense que lorsqu'il n'y a qu'un seul locataire dans le maison, c'est sur lui que tombe cette charge (3). Mais s'il y a plusieurs locataires, le propriétaire reste seul obligé, alors même qu'il n'habite pas la maison; il répond, aux yeux de l'autorité publique, de ceux qu'il n'est substitués, et entre les autres la police ne peut raisonnablement répartir les peines et les pourssuites (4).

336. Du reste, il est rare que les contrats de baux ne portent pas quelque clause particulière sur les impôts. Souvent les locataires stipulent que le locataire payera sans recours la contribution des portes et fenêtres; un grand nombre de baux à ferme portent la clause que les impôts fonciers resteront à la charge du fermier (5).

Enfin, les propriétaires stipulent fréquemment que le hérairage sera à la charge des locataires ou de tel locataire; mais, à cet égard, la stipulation du contrat n'affranchit pas le propriétaire de sa responsabilité envers l'autorité; elle ne fait que lui donner un recours contre ses locataires (6).

ARTICLE 1730.

S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.

ARTICLE 1731.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire.

ARTICLE 1732.

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

SOMMAIRE.

337. L'État. Preuve commune des art. 1729, 1731, 1732. Le preneur doit rendre la chose dans l'état où il l'a reçue. Exemples.
338. Il n'est responsable s'il n'a pu empêcher par une force majeure de la dégradation.
339. Il n'est pas responsable de la force majeure si de la vétusté n'a pu empêcher de la dégradation.
340. Preuve de l'état des lieux au moment du bail. Le preneur est censé avoir reçu les lieux en bon état de réparations locatives.
341. De l'état des lieux.
342. C'est la preuve à faire que les dégradations qui ont lieu pendant la jouissance ne sont pas de son fait. Cette règle est confirmée au droit romain.
343. Mère la présomption de la chose que lorsqu'il est certain que la dégradation n'a eu lieu pendant le bail.
344. Suite.
345. De quelle façon se fait la preuve.

346. Le bailleur peut être même pendant la durée du bail.
347. Sur voir rendre d'urgence au locataire des machines.
348. Compétence sur les recours en réparation locative et pécuniaire.
349. Suite.
350. Suite.
351. Des réparations faites par le preneur.
352. Des réparations à l'exception de la dégradation.
353. Des réparations faites au propriétaire qui peuvent être évitées.
354. Le bailleur peut être même que le preneur les laisse, sans dédommagement.
355. Des réparations faites au propriétaire qui ne peuvent être évitées.
- Le preneur n'est pas d'urgence au locataire.
356. Mais pendant la durée du bail les réparations ne lui sont dues, sauf à lui rendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment du bail.

COMMENTAIRE.

337. Les art. 1730, 1731, 1732, sont mis entre eux par des liens si intimes, qu'il est difficile d'en

présenter le rapprochement séparé. Ils se réunissent en effet dans cette pensée commune : que le preneur

(1) Paris, 17 décembre 1815 (Dalloz, Louage, p. 351, n. 31, p. 36) Sirey, 18, p. 112.

(2) Calmar, 2 décembre 1819 (Dalloz, Louage, p. 351, n. 32, p. 40).

(3) Lange M. Duvoyeur, t. 1, p. 20.

(4) Cassat, 6 avril 1833 (D., 33, 1, 187); 15 février 1834 (D., 34, 1, 196); 16 avril 1834 (D., 34, 1, 361).

(5) Lorsque le bail stipule dans un bail que le preneur s'engage à supporter, à la décharge du bailleur, les contributions mises et à verser sur l'objet loué, le preneur ne doit être assés être tenu à supporter cette charge que pour autant que le

bailleur lui-même en été tenu. Il peut donc se présenter contre le bailleur garant en restitution au locataire, qui au bailleur pourra opposer au bail (1) (Dalloz, 1834, C. de Bruxelles; Jan de Belg. 1837, 1, 176).

Quelles que soient les clauses qui ont pu être insérées dans les baux pour l'Etat l'indemnité de la dégradation des contributions déduites lui est, au 1^{er} mai 1836, les fermiers n'ont été tenus à aucune contribution que celle de la dégradation et des impôts fonciers, lorsqu'ils en étaient chargés (2) (Dalloz, C. de Bruxelles, 1836, 1, 196, p. 196).

(3) Cassat, 14 avril 1834 (D., 34, 1, 187).

per conséquent, on devait exiger une diligence très-exacte (1).

Le Code civil, qui doit faire notre règle, ne nous livre pas à ces combats de légistes et d'interprétations. Ses dispositions sont nettes et positives. Il rend le locataire responsable de la *forte* (art. 1732, 1733). Il exige de lui les soins de son père de famille (1738, 1800); il bannit les anapestiques. Par là, il rejette la faute très-légère.

M. Duvergier croit cependant qu'elle doit être imputée au locataire (2). L'est de sa part une fidélité honorable, mais peut-être trop due aux doctrines

de M. Toullier, dont j'ai essayé de montrer l'imperfection dans mon Commentaire de la *Famille* (3). Je ne puis que renvoyer à ma dissertation sur la mesure des fautes, insérée dans cet ouvrage. J'y persiste avec d'autant plus de confiance (4), que je me trouve d'accord, sans l'avoir dit, avec un savant jurisconsulte allemand, M. Zachariæ, dont les docteurs sont absolument conformes avec moi (5). On verra, je l'espère, dans cette dissertation un examen approfondi des lectures de Code civil et des systèmes des jurisconsultes modernes (6).

346. C'est ordinairement à la fin du bail que le

(1) Voir, no 36.

(2) T. 1, no 101.

(3) N° 361.

(4) V. une application, *ibid.*, no 663. Elle est remarquable.

(5) Cours de droit civil français, t. 1, p. 346 et 348, quoje ne contredit pas quand j'ai publié mon *Cours de la Famille*.

(6) Le repousser seulement, et en peu de mots, à trois objections M. Duvergier.

Pour la première. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Il ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Pour la seconde. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Pour la troisième. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Pour la quatrième. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Pour la cinquième. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Pour la sixième. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Pour la septième. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Pour la huitième. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Pour la neuvième. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Pour la dixième. J'aurais cherché à citer M. Toullier l'appui des art. 1738 et 1739, au lieu qu'il s'agit de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

trahéologie, tandis que, dans aucun des articles qui suivent, la loi de laute très-légère n'est prononcée.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

Ce qui n'a pas lieu d'être dit, c'est que l'art. 1732 est déclaré prescrit la mesure des fautes, et non de la mesure des soins. Mais M. Toullier ne s'occupe que de la mesure des fautes, et non de la mesure des soins.

l'interdire, à moins qu'ils ne puissent que l'interdire s'ils le veulent et par conséquent s'ils le veulent. Telle est la disposition de l'art. 1754.

Quelques cours royales la repoussent en arrêlant l'interprétation de l'art. 1754. La cour de Colmar la signale comme contraire à l'équité et à tous les principes. « Car, disait-elle, ne peut-elle pas être obligée sans son consentement, et le loi ne peut jamais obliger personne à courir des risques qu'on ne peut prévoir ou qu'on ne peut éviter, sans s'obliger volontairement (1). »

Il n'est pas possible, ajoutait la cour de Lyon, d'établir une solidarité entre des locataires choisis sans la participation, et souvent contre le gré des uns des autres, par un propriétaire ou un locataire qui ont pu leur permettre des professions dangereuses, capables de communiquer le feu, à qui sont, malgré le besoin d'un foyer, ils ne donnent pas même une éducation. On propose d'en faire plusieurs locataires dans une maison, le premier chose qui lui est venu l'est délégué en est responsable, s'il ne prouve par que le feu a été communiqué à son appartement par l'appartement d'un autre locataire, auquel cas on devra restituer à son locataire, à moins qu'il ne prouve dans l'habitation d'autres locataires, à dire sont toutes des dommages chacun pour sa part et portion (2). »

Enfin, la cour de Toulouse s'élevait contre cette solidarité (3).

Le conseil d'État, M. Laroche représentait l'art. 1754 comme trop dur; mais M. Treillard lui répondit qu'on ne pourrait le retrancher sans priver le propriétaire de son recours (4).

375. Ainsi donc, deux sortes d'objections étaient dirigées contre l'art. 1754.

1^o En lui-même il est trop sévère; il était la portée des observations de M. Laroche;

2^o Tout au moins, il est trop rigoureux en tant qu'il rend les locataires solidairement responsables.

Après avoir été à l'origine des objections.

376. La première manque évidemment de toute espèce de base; car si le locataire a dérangé la maison louée, tous les locataires sont responsables, chacun en droit son, de rendre au propriétaire la portion de maison qui leur a été louée; chacun d'eux ne peut dès lors être exonéré de son obligation qu'en prouvant qu'il est exempt de la faute. La présomption établie par l'art. 1753 contre un seul locataire ne peut pas s'affaiblir par cela seul que, dans le cas de l'art. 1754, elle s'étend à plusieurs.

Je sais que, dans l'ancien droit, Poitiers avait enseigné que, si on ignorait le point de départ du feu, nul d'entre les locataires ne devait être tenu, à cause de l'incertitude sur le véritable auteur de la faute (5); mais cette opinion avait été repoussée par arrêt de parlement de Paris du 5 août 1777, avec grande raison, car la présomption de faute raisonnée contre chacun en particulier, mène par conséquent contre tous à la fois (6).

377. Quant à la seconde objection, elle me paraît plus sérieuse, et j'avoue que je trouve, avec les cours de Toulouse, de Lyon et de Colmar, que la solidarité est une peine bien dure et souvent bien injuste. On s'

peut dire, avec M. Mouton, que c'est aux locataires à se surveiller réciproquement (7); mais la raison est mauvaise, car elle suppose tout aussi bien se rétorquer contre le propriétaire lui-même. Elle est d'ailleurs démentie par la nature des choses et par l'expérience.

378. Néanmoins, la loi existe, il faut l'accepter avec docilité; ainsi chaque locataire pourra être contraint par le propriétaire à l'indemniser pour le tout, sauf son recours contre ses colocataires. Dans tout ceci, il est clair que le locataire payeur pour la parve et que le propriétaire seul ne peut rien dire de déraisonnable.

379. Le recours du locataire qui a payé, contre les autres locataires, ne doit pas être proportionné à la valeur de l'appartement ou du logement de chacun. Le contribuable se règle par le locataire, par la portion de feu; c'est la présomption de faute placée sur tous indistinctement, chacun est censé avoir contribué à la cause pour le tout (8).

380. Si le propriétaire arrête son appartement dans la maison et qu'on ignore le point de départ de l'incendie, il est intéressant d'examiner comment il devra être traité; sera-t-il assimilé à un locataire? ou bien son droit de propriété lui donnera-t-il à rendre des art. 1753 et 1754? Aucune de ces deux solutions n'est satisfaisante.

Un locataire qui agit en répression du dommage de l'incendie doit prouver deux choses: 1^o que l'incendie vient de chez celui qu'il accuse; 2^o qu'il est le résultat de sa faute.

Or, le propriétaire ne peut, dans aucun cas, être astreint à prouver rien de la faute de locataire. Les art. 1753 et 1754 s'y opposent. Il suffit, comme nous allons le faire voir, qu'il prouve que l'incendie n'a pas commencé chez lui.

Je dis, en second lieu, que le propriétaire ne peut pas sans plus interroger dans toute leur flexibilité les art. 1753 et 1754.

Et d'abord, entendons-nous sur la position de la question!

Elle consiste à dire que la circonstance capitale, à laquelle je s'abandonne avec difficulté, c'est qu'on ignore tout à fait le point initial de l'incendie. Nul ne peut dire s'il a pris naissance chez le locataire ou chez le propriétaire lui-même. On reste à l'égard dans un dilemme.

Ceci admis, nous nous rapprocherons beaucoup de l'espèce posée au n^o 371, et la solution de ce cas se peut s'appliquer.

Sur quoi se fonde la présomption de l'art. 1754? Serait-ce que l'incendie a eu nécessairement son origine chez l'un ou chez l'autre des locataires. Mais si le propriétaire habite la maison, quelle voie s'élèvera pour affirmer que le feu a pris naissance chez les locataires ou chez le propriétaire lui-même. On reste à l'égard dans un dilemme.

La propriété devra donc prouver que le feu n'est pas venu de son appartement; ou sera la condition

(1) Fenet, t. 3, p. 130.

(2) Id., t. 4, p. 100.

(3) Id., t. 5, p. 100.

(4) Id., t. 5, p. 100. Locat., t. 2, p. 100, n^o 33.

(5) Laroche, n^o 130.

(6) M. Merlin, v^o Incendie, § 1, n^o 20. M. Toullier, t. 11, n^o 370.

(7) Fenet, t. 14, p. 309. Locat., t. 2, p. 100, n^o 9.

(8) M. Duranton, Louage, n^o 110. M. Duvicq, t. 1, n^o 413.

(9) J'ajoute M. Duranton, t. 1, n^o 415.

dans l'art. 1753 ne serait pas suffisante, au moins d'après les ordonnances, pour servir de fondement légitime à une demande en restitution, le preneur résisterait plaignant le propriétaire en rétablissant les lieux dans leur primitif état (1).

392. Nous devons remarquer, du reste, que M. Zachariae (2), que le responsabilité de locataire n'est pour objet que le dommage causé par l'incendie, qu'elle ne s'étend pas, de plein droit, à la perte ou à la détérioration de mobilier que le propriétaire a mis dans le local de bâtiment incendié qu'il occupait. Un arrêt de la cour de Lyon, du 17 février 1834, l'a, avec raison, ainsi décidé (3). Lorsque le preneur est responsable de l'incendie du dommage causé à son mobilier, ce n'est plus romme brûlé qu'il agit, et l'art. 1733 ne sert plus de fondement à sa demande. Son action se fonde sur son point d'appui que dans les art. 1733 et 1734 du C. C., qui ne portent que le défendeur n'est pas présumé délégué. Le propriétaire n'a donc droit à une indemnité

qu'autant qu'il prouve le fait du preneur (4).

393. Le droit à l'indemnité est véritable de se faire, et l'on voit tous les jours les compagnies d'assurance se faire subroger, par les polices, au droit du propriétaire qui elles ne sont payés à l'indemnité. La validité d'une telle clause avait été contestée par le cours royal de Colmar (5). Mais la jurisprudence est aujourd'hui d'accord pour lui prêter sa sanction (6).

394. Quelquefois une clause du bail charge le locataire d'assurer l'immeuble loué, et dans l'assurance est prise en son nom et à son égard.

Dans ce cas, si l'incendie arrive sans la faute du locataire, et c'est celui qui a fait la compagnie doit le payer.

Si, au contraire, l'incendie provient de la faute majeure et retombe sur le bailleur, le locataire ne peut pas se faire indemnité, et le locataire sera censé n'avoir agi que comme son négocium gestor (7).

ARTICLE 1755.

Le preneur est tenu des dégradations qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

SOMMAIRE.

395. Origine de cette disposition; elle est bien préférable à la législation antérieure et à celle actuelle.
396. Le locataire est responsable même de fait de son sous-locataire.
397. L'obligation répond des dégradations causées par la

- chute d'un objet par le voyageur qu'il héberge.
398. Le locataire peut-il se libérer de sa garantie de bailleur au cas d'un incendie causé par le fait de son sous-locataire?
399. Quel est l'effet de la clause de sous-locataire?

COMMENTAIRE.

395. L'art. 1755 a été imprimé aux écrits de Pothier. Ce jurisconsulte avait remarqué la différence existante entre le droit romain et le droit français sur la responsabilité du preneur, par rapport aux personnes de sa maison.

Pour le droit romain, le preneur n'était responsable qu'autant qu'il n'était pas tenu de prendre chez lui des personnes capables de commettre, par leur conduite ou leur négligence, des actes de dégradation (8). Mais, dans la pratique, cette théorie était la source de beaucoup de difficultés. Comment arriver à reconnaître le locataire d'avoir commis les dommages causés par les actes de ses locataires? La jurisprudence romaine rejeta donc toutes ces distinctions, et elle vint à dire que le preneur répondait indistinctement des faits des personnes de sa maison; et ce fut ainsi que le Code civil a été par cet article. Cette

obligation est dure quelquefois; mais elle était communément par le droit romain, et les preneurs pour eux-mêmes ne s'en étaient pas libérés en vendant ou louant des choses avec un soin diligent (9). On trouvera du reste l'application de cette règle aux art. 1757, 1758 et 1759.

396. La responsabilité du preneur s'étend aussi sur les faits des sous-locataires qu'il n'est doué. C'est la règle de notre article (10).

397. Il suit de tout cela qu'un arbitraire répand des dégradations et dommages quelconques que les voyageurs qu'il reçoit dans son hôtel ou dans sa maison louée (Arg. de l'art. 1755). L'usage du droit romain : *un Comp. non potest potius elatere* (11) n'est pas applicable par l'art. 1755 et par la disposition générale et générale de l'article 1755. La doctrine contraire de Pothier (12) n'est pas en harmonie avec les

(1) Arrêt de Colmar, du 25 avril 1838. Il est rapporté dans l'indication recueillie des arrêts de cette cour, par M. Noyens (art. 1753, p. 17 et suiv.).

(2) T. 3, p. 25.

(3) D. 34, 2, 250. S. 34, 2, 251.

(4) J. de M. Duranton, t. 2, n° 410.

(5) 12 janvier 1832 (S. 32, 2, 105).

(6) Cass., 1^{re} décembre 1831 (D. 35, 1, 57. S. 35, 1, 58). 25 avril 1835 (S. 35, 1, 213). Trib. de L., 11, n° 125. M. Duranton, t. 1, n° 418.

(7) Colmar, 25 avril 1838 (Revue précitée).

(8) L. 11, D. Loc. cond. (Ulpian) l. 2, § 11, D. Ad leg. Aquil. (Ulpian) l. 38, § 4, D. Loc. cond. (Africanus).

(9) Louage, de Pothier, n° 153. Domat, l. 1, § 4, art. 1, n° 3. M. Toulhier, l. 1, n° 125, 266. M. Duranton, Louage, n° 106. M. Bouteiller, l. 1, n° 416, 417.

(10) M. Toulhier, l. 1, n° 266.

(11) L. 10, § 11, D. Loc. cond. art. 1, n° 3. Le 16, n° 3, D. Compens. dans le locataire.

(12) Louage, n° 106.

textes de nos lois modernes (1), et je n'ose le lui donner mon subérogé, malgré celle qui lui donne M. Demoulin (2).

308. Puisque le preneur est directement responsable envers le bailleur, il ne peut se libérer en abandonnant à celui-ci ses actions contre les auteurs du dommage.

Du reste, rien n'empêchera le bailleur d'assigner contre les personnes de la maison, s'il le juge convenable; mais il s'efforcera qu'il ne peut triompher qu'à la condition de prouver qu'elles sont en faute (3).

309. Il en est autrement quand l'action est intentée contre des sous-locataires, par les raisons que j'ai dites enpré (4).

ARTICLE 1736.

Si le bail est fait sans écrit, l'un des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux.

ARTICLE 1737.

Le bail cesse de plein droit, à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit nécessaire de donner congé.

SOMMAIRE.

400. Écriteure qui met fin au bail sans écrit ou non écrit.
401. Quand le bail est écrit sans sa durée, comment et dans quel délai l'un des parties peut-elle donner congé à l'autre?
402. Signification de son congé et le Code n'en a pas réglé la forme.
403. Si le délai du bail est fixé, le congé est-il encore nécessaire?
404. Vice de rédaction de nos deux articles: le mot *bail* de l'un des deux congés ne dépend pas de la circonstance que le bail est écrit ou non écrit.
405. De plus, ces articles semblent énoncer les règles sur le congé aux baux de biens ruraux comme aux baux de maisons, tandis que la durée des premiers est toujours illimitée, celle de ces derniers n'est pas.
406. Multiplicité des délais de congé suivant les lieux.
407. Coutume de Paris en la matière de son délai.
408. Coutume d'Orléans. Le Code a-t-il enlevé cet usage qui fixait le délai de congé, le droit d'opérer la résiliation sans congé?
409. Coutume de Montargis elle se confond avec la précédente.
410. Coutumes de Lille, Reims, Toulouse.
411. Coutumes de Sens, Châlons, etc.
412. Coutume de Montargis. Cette coutume, et les trois précédentes, en regardent le congé et son délai à leur résiliation, sont-elles en contradiction avec les usages qui opèrent la résiliation de plein droit?
413. Coutume d'Anvers.
414. Id. de Bruges.
415. Id. de Douai.
416. Id. de Valenciennes.
417. Id. de Metz et de Lorraine.
- 418 et 419. Comment se composeront les délais de congé?
420. Délai de l'usage accordé par le Code après l'expiration du bail.
421. Ce délai s'entend-il comme s'agissant de l'usage?
422. Comment se passer le congé si deux qu'il y a deux parties?
423. Le congé est-il la résiliation même du contrat, et comme

- tant entre acte synallagmatique, n'est-il valable que lorsqu'il est accepté?
424. Le bailleur peut-il donner congé sans l'acceptation du preneur?
425. Si le bailleur ne peut donner congé sans l'acceptation du preneur, le bail est-il nul?
426. Comment se donne le congé par acte non écrit.
427. Si le domicile affecté appartient au bailleur, le bailleur peut-il donner congé sans l'acceptation du preneur?
428. Si le bailleur affecte plusieurs propriétés, le congé de l'un d'elles est-il valable?
429. Quel est le délai pour la résiliation de son bail?
430. Si le bailleur affecte plusieurs propriétés, le congé de l'un d'elles est-il valable? Influence de la solidarité sur l'efficacité de son congé.
431. De la question des baux à terme fixe; différence de ce bail avec les baux à loyer; chaque partie peut résilier.
432. Quel tribunal est compétent pour les contestations en matière de congé?
- 433 à 434. Le bail expire, qu'arrive-t-il et le locataire ne peut résilier le bail?
435. Mode d'acquisition plus expéditif autorisé par quelques coutumes.
436. Résiliation de la légalité de ce mode d'acquisition.
437. Arrêt de l'arrêt.
438. Ce mode est celui de l'exercice du droit de propriété comme un emphytéote, et d'ailleurs les propriétaires ne s'en servent qu'à leur propre chose.
439. Autorité des coutumes de Montargis et de Montargis.
440. Différence de ce mode d'acquisition au locataire résilié avec le droit féodal de migration en matière de bail à long terme; la différence des coutumes qui résistent le paiement du cens.
441. Cet ancien droit était non valable même d'exception, surtout de ce genre de toute personne de ce genre résilié.
442. Il n'y a rien de commun entre le fait d'un propriétaire qui veut résilier en possession de sa chose résiliée.

COMMENTAIRE.

400. Nous arrivons aux causes de dissolution du bail. Le législateur va traiter cette matière dans les art. 1736 à 1737.

Le bail cesse par l'expiration du terme fixé par la convention ou par l'usage des lieux (art. 1737 et 1738).

(1) M. Demoulin, L. 1, art. 43.

(2) Louage, n^o 299.

(3) Supra, art. 369.

(4) N^o 394.

une observation que nous avons présentée au n^o 103. C'est que l'art. 1756, destiné originellement à figurer dans une section qui traitait de la forme et de la durée des baux, a été déclassé par suite d'un amendement de M. Bignon de Saint-Jean d'Angely. J'ai déjà fait remarquer combien ce déplacement a nui à la clarté de la section que nous commentons; il nous aura de remarquer que, malgré une distribution déficiente, l'art. 1756, applicable aux baux à loyer, qui sont toujours faits avec un terme fixe, exprime un sens contraire (1756), domine tous les autres baux soumis à l'empire d'une durée illimitée. On aurait tort de croire qu'il ne concerne que le louage des maisons (1). Il embrasse, je le répète, tous les baux quelconques sans issue fixe, baux de carrières, de mines, de tourbières, même les baux d'habitation. Il faut rendre à l'art. 1756 la généralité que le remaniement provoqué par M. Bignon, et malheureusement sacrifié, lui a enlevée en apparence.

406. Arrivons maintenant sur les délais du congé. Nous ne voulons pas entreprendre de donner un tableau complet des usages si divers suivis dans nos provinces. Quelquefois les coutumes les avaient fixés, mais la jurisprudence des tribunaux les avait modifiés. Souvent aussi on n'était d'accord ni sur l'usage ni sur la jurisprudence. Nous n'avons pas des documents assez exacts pour satisfaire aux vœux que vous devriez trouver ici le *trésor encyclopédique* de tant de diversités.

Nous nous bornons à signaler quelques fragments de la jurisprudence suivie dans les pays dont les habitudes sont mieux connues (2).

407. A Paris, s'il s'agit d'une maison retière, d'un corps de logis ou d'une boutique sur la rue, le délai du congé est de six mois, à raison de la difficulté qu'il y aurait à trouver dans un moindre temps une location de même nature; mais s'il s'agit d'une ou plusieurs chambres, il suffit de prévenir trois mois d'avance, quelle que soit la somme à laquelle se monte le loyer : tel est l'usage actuel; il déroge à d'anciens usages attestés par M. l'abbé de l'Épée (3) et l'arrêté (4), et plus récemment par l'arrêté (5) et l'arrêté (6). Il est consacré par arrêt de la cour de Paris du 20 juillet 1845 (7).

Le délai de six mois est cependant accordé, dans tous les cas, aux personnes qui exercent certaines professions que les obligations à demeurer dans un quartier déterminé : tels sont les commissaires de police, les maires et les mairesses de prison (8), les juges de paix (9).

Les délais sont toujours réciproques (10).

408. L'usage d'Orléans, tel que Poitiers nous l'ai-

teux, est digne de remarque (11). Le bail est présumé bail pour un an. Après ce terme, il expire de plein droit, sans qu'il soit besoin de donner congé auparavant; ainsi, l'on s'en va à Orléans, pour le bail verbal des maisons, une règle analogue à celle que le Code a proclamée en matière de baux à long terme (art. 1773). Le bail de maisons y est toujours censé fait avec un terme fixe; il contracte une convention implicite que le bail finira au bout de l'année.

L'art. 1757 abroge-t-il cet usage? s'oppose-t-il à ce qu'un bail verbal expire de plein droit par l'écoulement du terme réglé par la coutume?

Je ne le pense pas.

J'ai dit que ces mots, *bail écrit, bail fait sans écrit*, ne doivent pas être pris à la lettre. Ils ne signifient pas autre chose que, bail avec terme, bail sans terme.

Qu'importe dès lors que le terme soit fixé par la convention écrite ou qu'il soit fixé par l'usage? Lorsqu'il s'agit de baux à long terme, la coutume pour régler leurs relations, les dispositions de la coutume ne viennent-elles pas s'incorporer nécessairement à leur accord? *Endeu r'is est moti ac expens* (12).

Notons aussi d'ailleurs que l'art. 1756 ne dit pas en termes prohibitifs si absolus que le bail verbal ne finisse que par un congé. La formule qu'il emploie est bien différente. Il veut tout simplement que l'on suive l'usage des lieux pour le délai des congés à donner, dans le cas où le bail est fait sans terme.

Il est vrai que l'art. 1757 semble attribuer aux baux écrits le privilège de se terminer de plein droit; mais dès l'instant qu'il est accordé par tout le monde que les baux écrits n'ont pas un sens rigoureux et précis, si qu'ils signifient baux sans terme fixés, l'objection qu'on voudrait tirer de l'art. 1757 tombe d'elle-même. L'art. 1757 en est la preuve évidente.

Enfin, il paraît difficile de croire qu'à l'instant même où l'art. 1756 fait revivre les usages locaux, l'art. 1757 les ait abrogés d'une manière si brusque.

409. La coutume de Montargis (13) est en sens aux baux de maisons sur durée d'un an; mais l'effet de ce terme n'est-il d'agir de plein droit comme à Orléans et de dispenser d'un congé? Je le crois, à raison de l'identité d'origine des deux coutumes (14).

L'art. 1757 du Code civil, combiné avec l'art. 1757, nous le dit ailleurs au argument favorable à ce résultat.

Au surplus, tout dépend des usages particuliers. J'ignore si aujourd'hui il en existe de contraire à celui dont Poitiers nous a conservé la tradition.

410. J'en dirai autant des coutumes de Lille (15), Reims (16), Toulouse (17), d'après lesquelles les baux

(1) C'est ce que soutient aussi M. Merle, *Bail*, § 4, et M. Guizot (*Compt. des juges de paix*, p. 189).

(2) Bruxelles. Dans l'usage de la ville de Bruxelles, l'usufruitier de la Cour de la Coutume, le congé doit être notifié trois mois d'avance, (12 nov. an 11, C. de Br. ; Décr. an 1, 2, 4, p. 212).

(3) Propriété qui doit résider à Paris son habitation que par le Code même qu'il a le droit, sans la condition qu'il pourra la quitter à son gré, et la louer en compte du locataire, peut la débaucher quand bon lui semble, sans devoir suivre les règles concernant les baux des maisons. (23 nov. 1826, G. de Br. ; *Ann. de Belg.*, 1826, n. 45.) [Ed. de la Cour.]

(4) *Procéd. civ.*, t. 2, p. 412. *Juge* arrêté de la cour de cassation du 21 février 1844 (Dalloz, *Louage*, p. 932) arrêt, 4, 19, p. 41.

(5) T. 2, p. 153, notes n^o 18, L. 2, p. 120.

(6) V. *Congé*.

(7) *Louage*, n^o 29.

(8) D. 15, 1, 100.

(9) Arrêt précité de la cour de cassation. On est relatif à un motif de péremption.

(10) MM. Duvergier et Figeau, *loc. cit.*, d'après Pothier, n^o 29.

(11) M. Duvergier, t. 2, n^o 40. *Conc.*, M. Figeau.

(12) *Louage*, n^o 29.

(13) V. *loc. cit.*, n^o 19.

(14) Ch. 15, art. 5.

(15) Brodard dit qu'il en est sorti de même usage (sur les reliques de l'ancienne coutume d'Orléans, au *Contumace* général).

(16) Ch. 25, art. 10.

(17) Art. 290.

(18) De *Louage*, art. 2.

prises (peut-être beaucoup trop exigées) sur quelles la rapte récondiction peut quelquefois donner lieu.

445. Mais les rédacteurs du Code civil présentaient, dans un système qui donnait place au bail non écrit, et était impossible de rejeter la tacite récondiction. Comment ne pas reconnaître qu'un bail nouveau s'est formé lorsque les mêmes choses demeurent en état entre le preneur et le bailleur (1) ?

Quelqu'un nous d'apprendant devant la voix, nous sentir une vive instance, au sujet du Pouvoir de l'Assemblée constituante (2). Il nous en défendait plus ardent dans le sein même du conseil d'Etat, ce fut M. Troulart (3). Les raisons qu'il développa sont si laides, qu'il ne faut pas s'étonner de les voir repoussées par la grande majorité du conseil. A entendre M. Troulart, il est semblé que quelques arts français et presque flandriens antiques, dans l'orgueil du peup de loi, pour faire présumer un bail nouveau, bail toujours perpétuel et au propriétaire et locataire à la mort du preneur (4) ? Il est mal comprendre la portée de l'art. 1738. M. Troulart lui observer, avec cette pétulance qui caractérise son esprit, que cet article appose non-seulement que le forme relatif en possession, mais encore qu'il y a été inséré. Il est certain, ajouta-t-il, que si, au lieu de « au du propriétaire, et non d'une manière factice, » le preneur a continué d'exploiter, il s'est borné à une rux aux conditions nouvelles qui lui ont été données pendant un temps quelconque.

Cette possession, disait encore M. Berlier, est un bail. Or, en faisant abstraction du premier bail, on ne peut se dispenser d'apprécier dans les nouveaux et anciens possesseurs au moins un bail sous écrit, et l'article en discussion ne pouvait être moins que d'assimiler, comme il le fait, l'ancien locataire à celui qui joint sous bail écrit (5).

Ces observations étaient déraisonnables.

446. Bruni a fixé le temps de possession nécessaire pour faire présumer la consécration réciproque. La rux d'appel de l'art. 1738 a demandé un temps de possession de six jours (6). MM. Bigot et Portalis présentaient qu'il convenait de s'en rapporter à la sagesse des juges (7). Cependant, pour prévenir toutes les difficultés, et donner une règle non équivoque de rux, M. Jaubert proposa d'ajourner six mois : « est un bail en possession rux six mois sans interruption, » ou l'ajourner six mois sans interruption, » et l'ajourner six mois sans interruption.

Cette rédaction fut adoptée (8).

Elle nous luit, par un oubli inexcusable, elle n'a paru être placée dans la rédaction définitive ; heureusement que l'art. 1738 reste clair malgré cette omission. Quel ne peut se se prendre sur son bail et la portée.

Lorsque nous rappliquerons l'art. 1738, nous parlerons de quelques coutumes qui réglaient la durée de la possession nécessaire pour faire présumer la récondiction ; nous rechercherons l'influence de ces usages sous le Code civil. En attendant, il nous suffira de rappeler que la loi s'en est tenue à la prudence des magistrats (9).

447. La tacite récondiction n'est pas l'ancien bail qui se prouve, c'est un nouveau bail qui commence (10).

448. Il suit de là que les rations du précédent bail ne sont pas le sujet des obligations de la récondiction. Car une caution ne peut être ruxée par le bail d'un bail, et la ruxée qu'elle a donnée pour cet rux ne peut pas ruxer à la suite.

449. A l'égard des hypothèques que le locataire avait données sur ses biens par le précédent bail, le droit ruxant les prolongeant sur la tacite récondiction (11), et la ruxant ne était simple ; c'est que les parties ruxant cédées avec bail le nouveau bail avec les mêmes rations que le précédent, dérivant cédées être ruxées des mêmes hypothèques.

Il n'a toujours été autrement en droit français, par une ruxion non moins palpable : car l'hypothèque doit être couvrir chez nous dans un acte connu du secret de l'antier public, et elle ne peut sortir du couvrirment ruxé qui forme la récondiction (12).

450. Nous nous ruxant que le nouveau bail ne décharge pas le preneur des obligations que le précédent lui avait imposées : l'hypothèque de ses biens, et que cette hypothèque subsiste tant qu'il n'y a pas ruxion (13).

451. La tacite récondiction ne s'opère pas non plus nécessairement pour le même temps que l'ancien. C'est un bail sans écrit, dont la durée est déterminée par les usages ou le rux de ruxer de rux. Nous ruxons à l'art. 1714 les ruxions de la loi pour les lieux de rux ruxion. En ruxionnant les art. 1737 et suiv., nous parlerons de quelques usages ruxion de la durée des baux de rux de rux. C'est à ces dispositions que ruxer l'art. 1738, quand il parle de l'article relatif aux ruxions fait sous écrit.

452. A part ces différences de temps et la non-continuation des rations et hypothèques, la tacite récondiction est ruxée faite aux mêmes rations que le bail précédent. Ainsi le loyer reste le même (14), et les obligations respectives du bailleur et du preneur ne sont pas ruxées.

Mais l'on ne suppose pas la continuation des ruxes extraordinaires, comme ruxionnant par corps (15).

453. Puisque le principe de la récondiction est le couvrirment preneur du bailleur et du preneur (16), il suit que si, à l'époque de la continuation de possession, le bailleur ruxait dans l'impossibilité

(1) N. Cambacérès (Fenet, t. 14, p. 412). Locut. t. 7, p. 154.

(2) L'art. 1738, t. 1, p. 106. Fenet, t. 1, p. 106.

(3) Fenet, t. 1, p. 106. Locut. t. 7, p. 154, et 155.

(4) De la ruxion dans ruxion.

(5) Fenet, t. 1, p. 106. Locut. t. 7, p. 153.

(6) Fenet, t. 1, p. 106.

(7) Id. t. 1, p. 106. Locut. t. 7, p. 154. Id. t. 7, p. 154.

(8) Id. t. 1, p. 106. Locut. t. 7, p. 154. Id. t. 7, p. 154. — Lorsque les ruxion de rux, pour l'expiration de son bail, les ruxion ruxionné nécessaire pour le ruxion sans écrit, sans ruxion ruxionné de ruxionné, il ne ruxion pas par le ruxion bail pas ruxion récondiction (Fenet, t. 1, p. 106, C. de ruxion de ruxion, t. 1, p. 106.)

(9) Locut. t. 7, p. 154.

(10) Voyez, comme ruxionné, les ruxion de l'art. 1738, dans l'art. 1738, t. 1, p. 106.

(11) Ulpien, l. 1, § 1. Loc. ruxion. Fenet, t. 1, p. 106, ch. 1, § 1, et l'art. 1738, t. 1, p. 106.

(12) Ulpien, l. 1, § 1, D. Loc. ruxion.

(13) Fenet, t. 1, p. 106. Fenet, t. 1, p. 106, ch. 1, § 1, D. Loc. ruxion.

(14) Fenet, t. 1, p. 106.

(15) Fenet, t. 1, p. 106. Fenet, t. 1, p. 106, ch. 1, § 1, D. Loc. ruxion. — La ruxionné ruxion de ruxionné ruxion, après l'expiration d'un bail écrit, à l'art. 1738, quand il ne ruxion pas de la loi ruxion à l'expiration de la durée, qui ne ruxion pas de la loi ruxion de ruxion, C. de ruxion de ruxion, t. 1, p. 106, § 1, et 153.

(16) Fenet, t. 1, p. 106.

(17) Lorsque de plusieurs ruxionné ruxionné, un seul ruxion possession après l'expiration du bail écrit, le bailleur n'est pas

ARTICLE 1742.

Le contrat de louage n'est point résolu par le mort du bailleur ni par celle du preneur.

SOMMAIRE.

463. Le mort de l'un des parties ne résout pas le bail.
 474. Ce principe s'applique cependant par certaines exceptions.
 471. Qu'il y ait décès du bailleur ou du locataire en bon plaisir de l'une ou des parties?

472. Cette prescription du bail en la personne des héritiers
 1^o ne peut pas être écartée par une clause du bail.
 L'art. 1743 s'applique-t-il au bail à colonage partiel?

COMMENTAIRE.

466. Le bail n'est pas rompu par le mort des parties, à moins de convention contraire. Ce contrat est soumis à la règle générale d'après laquelle les obligations se transmettent aux héritiers (1).

470. Dans l'ancien régime, cette transmission du bail était de droit commun (2); mais elle n'était pas universelle; et, par exemple, d'après l'art. 303 de la Coutume de Lorraine, l'héritier n'était pas tenu de continuer le bail perçu par son auteur; d'où le proverbe : *Mort rompt tout louage*. Mais l'art. 15 et le décret de 1793 (3) firent que cet usage était contre toute raison.

Le mort ne résout point le bail quand c'était un usufruit à vie qui l'avait perçu en cette qualité (4). Nous avons vu, dans le commentaire de l'art. 1718, qu'il en est autrement dans notre jurisprudence.

473. Si le bail était fait pour un temps indéterminé et avec cette clause, *tant qu'il plaira au locataire*, il est évident que la mort de ce dernier le rend éteint et lui enlève le concours du bon plaisir qui lui est nécessaire pour subsister.

Voici en quels termes le président Favre justifie

cette détermination de Pomponius (5) : « Voluntas huius » morte. Ideoque quod in aliquo voluntatem expres- » sit confortat, conditionem quendam imponit, quam » volens personam non egreditur (7). »

De même si le bail est fait *sans qu'il plaise au locataire* d'en jouir (8).

472. Lorsque le fermier normand et que les héritiers prennent sa place en vertu de notre article, il peut se présenter des inconvénients de plus d'un genre pour le propriétaire. Le bail est-il licite entre les héritiers, voilà le propriétaire forcé à des redevances et à une confiance avec des personnes avec lesquelles il n'a jamais contracté. Le bail se partage-t-il entre les héritiers, le propriétaire est exposé à des peines, à des mécomptes.

En général, il est possible, lorsqu'un bail dont on prolonge pendant un certain temps, de stipuler que le bail sera résolu si et quand ceux des héritiers qui reprirent en son nom ou seront tenus solidairement du paiement du prix et de l'exécution des clauses du bail (9).

Nous verrons au n^o 485 et 486 si l'art. 1743 s'applique au colonat partiel.

ARTICLE 1743.

Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique, ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le bail.

SOMMAIRE.

473. Importance de notre article; il fait du droit de preneur un droit absolu.
 474. En droit romain, en fait, le preneur n'emporte qu'un droit relatif; mais il peut se présenter quatre autres cas où le preneur jouit d'un droit absolu.
 475. Bien plus, le propriétaire peut rompre le bail avant la fin pour résilier en jouissance de la chose.
 477. Ces deux principes étaient passés dans la législation d'outre-Rhin.
 477. Le preneur d'entre eux souffrait plusieurs exceptions.
 478. 1^o Le bail emphytéotique, et en général tout bail autorisé de dix ans, confère au preneur un droit réel, *vis à vis*.
 478. 2^o Le bailleur pouvait aliéner avec condition expresse que le preneur serait maintenu.

480. 3^o Les baux passés entre les baux du bac contractés que l'acheteur de propriété de la chose louée.

481. L'effet de ces baux, mais le bailleur et le preneur aux baux de son propre domaine.

482. L'hygiène peut être ou l'hygiène éternelle ou le preneur la chose louée, lui donne-t-elle droit de se maintenir en possession malgré l'aliénation de cette chose? Réciproquement les anciens jurisconsultes ont cette question.

483. Le droit de dissoudre le bail, en cas d'aliénation, était le romain.

484. Modifications, avec l'exception, apportées à l'ancien droit romain par l'assemblée constituante.

485. Elle maintient les baux de dix ans et au-dessus contre l'acheteur de plus affecté.

(1) S'il est vrai qu'en règle générale le contrat de bail ne soit pas résolu par le décès du locataire, il n'en est pas ainsi, alors qu'il est consenti à condition d'usage ou d'usage particulier et celui qui a été conféré la chose (1740-1743, C. de l'Etat, des b. de l'Etat, 1743, 1743, 1743).

(2) D. 16, C. loc. l. 15, § 3, D. loc. cond. l. 6, § 1, D. al. loc., D. loc. s. off. Fournier, loc. cit. n^o 317.

(3) L. 17, § 1, 2, 3.

(4) Sur l'art. 15.

(5) F. l'Etat, n^o 317.

(6) L. 1, § 3, D. loc. Fournier, n^o 317.

(7) Ratione, sur le loc. 1, D. loc. Il s'agit de la loc. 3, D. de domat.

(8) L. 16, D. de cond. et domat, etc.

(9) Id.

(10) V. les observ. de la cour de l'Etat (Fournier, l. 4, p. 175 et 176).

de l'art. 1095, disent en toutes lettres que le nu-propiétaire est tenu d'entretenir (à certaines conditions) qui se sont liés d'efforts considérables les brux de 9 ans et tu-destout dont l'entretien n'a pas com-
mencé (1).

Et l'on voudrait que l'entretien fût traité plus favorablement ! on voudrait que deux autres, en-
tre autres, fussent réglés par le nou-
veau avec un peu d'égalité : on voudrait que la jouis-
sance soit réglée avec une règle plus favorable
à l'usufruitier, par exemple, l'usufruitier de la jouis-
sance de MM. Delcourt, Proudhon, De-
saut, etc., à y réfléchir très soigneusement. Je leur dis tout
comme il est possible que des autres, si respecta-
bles d'ailleurs, ont peut-être dû les suivre (2),
1429 et 1430, sans que la loi leur en ait donné
le droit. 1743. Je les ai donc de dire si est possible
de textes, coordonner tout cela le Code de 1801,
et avec le dit-à de M. Meunier, ne peut pas
plus être que mot de l'œuvre de son but et l'essai
des se posséder.

498. Auparavant, le gérant est tenu des éven-
tuelles dans lesquelles de vaines théories s'élèvent
de la loi à capter ; elle est donc posée devant le tout
de Dijon, et elle est en la fin de la loi de l'art
le premier entre les préjugés de l'école, et le langage
de la doctrine. Les art. de 21 avril 1844 (3) de-
vraient être tels que le premier et le droit de posséder
en même temps de l'usufruitier et l'usufruitier du bail dont
il n'est pas tenu et l'usufruitier avant la loi. Cet
art. a été rédigé (4) ; mais il n'y a pas de loi. Ce
n'est pas de l'usufruitier que je ne suis pas le seul à
le défendre ; car la loi même qu'il consacre à l'usu-
fruit, dans la loi de M. Zachariae, des lois nouvelles
et respect et le langage de la jurisprudence (5). C'est
pour moi un renouveau de l'usufruitier dans tout ce
que j'ai dit ; et quand il. D'ailleurs, m'exhorte à re-
venir de mon opinion (6). Je ne suis pas un homme qui
jamais à lui répondre comme Cassius : « Tu n'as
« *fructus ex fructu, sed et res habere ut possideris* »
art. (7).

499. Maintenant donc, voilà le position du
premier dirigée dans le cas de vente de la chose louée,
est-ce bien que dans le cas de consolidation de l'usu-
fruit sur la propriété ; mais restait-elle indéfinie
quand l'immeuble sera légué, donné, échangé ? Non.
Il est vrai que l'art. 1743 n'en dit mot, et si la rai-
son d'interprétation restrictive devait prévaloir, on
aperçoit à quelles anomalies abstraites on serait en-
têté ; mais la règle que nous ne pouvons pas ne pas
de dire qu'il n'en a pas même en place et après tout.
Ce n'est qu'un refus de voir sa loi et la base de
l'art. 1443 qu'on se perd dans un drôle de raisonne-
ment, d'acceptation d'impossibilités !

500. Il y a une autre difficulté, celle qui sur-
vient quand un bail ayant date certaine se trouve en
concurrence avec un bail postérieur sans date de possession.

Dans l'ancien droit, on le tenait tout de suite, la
première appartenait à la possession. Le premier le
plus récent qui possédait l'importait sur la conduc-

tion le plus ancien à qui le dérivé n'avait pas sa-
voué sa loi. Ce dernier n'avait que le restant de
l'usufruit du dommage et l'intérêt contre le propriétaire
qui avait eu que le réparer les pertes (8).

Aujourd'hui, il n'est plus de même (9). Le bail
antérieur prévient, attribuant fait de la possession ;
le propriétaire, après l'usufruit du droit de la chose par
le premier bail qu'il a consenti, n'a pu en recouvrer
un second à son profit personnel, que lors le charge
de premier. Quant au bail de possession, il est in-
différent. Les deux les plus importants et les plus
précis se terminent par la même loi : la propriété
elle-même est déclinée par le seul effet de l'usufruit
même sans l'usufruit (10).

L'art. 1141 du Code n'est pas en contradiction avec la loi
de 1801. Il ne serait applicable qu'à tant que le droit
de premier serait personnellement. Or, nous nous
proposons qu'il n'est rien moins que cela (11), et le
mobilier n'a dû perdre plus longtemps sa place,
depuis que nous avons vu l'usufruit sur la succession
à l'usufruitier, sans nous en rendre compte de la pos-
session.

501. Restons maintenant les principales idées
au sujet des lois de 1801.

1^o Le premier peut louer le propriétaire à la ma-
tière en possession de la chose (12) ; c'est une consé-
quence de l'art. 1719 (13).

Il peut être tenu de l'usufruitier et l'usufruitier
à l'usufruitier à l'usufruitier en droit de jouis-
sance.

Enfin, il trouve dans la loi un premier droit
à l'usufruitier en possession au bail, sans être de la pos-
session, il peut recouvrer sa place et obtenir
malgré lui la délivrance de la chose (14).

On voit combien le droit du premier a reçu d'im-
portance et d'indépendance sous le droit nouveau.
On voit de combien d'innocentes l'art. 1743 a été le
sujet.

502. Il reste un point à débattre : le premier
d'une chose indivise qui tient son droit d'un seul des
communis et qui en a de la voir s'en tenir sur la
reclamation de ses autres copropriétaires, sera-t-il tenu
à donner le prix de la chose au premier ou au droit sur
lequel on accorde et son bailleur ?

Cette question s'est présentée devant la cour de
Nîmes (15), et par suite, devant la cour de cas-
sation (16). L'action en partage, intentée par le bailleur,
a été repoussée ; il y avait dans l'espèce une circon-
stance qui rendait le résultat inévitable. C'est que le
premier ne demandait pas un partage de la chose, la suc-
cession ; il ne réclamait qu'un partage partiel.

Mais à ce point de droit se présentait subit et
sans motif, que devait-on décider ?

On peut conclure de l'acte du premier sous deux
aspects : d'abord, le premier peut être considéré
comme rattachant les droits du bailleur dont il est le
premier ; ou, si l'on veut, on peut le considérer
comme rattachant à son bail.

Du chef du bailleur, on ne comprend pas qu'on
puisse le déclarer non recevable. Les art. 1308,

(1) *Supra*, n^o 171.

(2) *Loc. cit.*, t. 1, p. 5, n^o 1, p. 10.

(3) M. Davignon, t. 1, n^o 171. M. Detanion, *Louage*,
n^o 129.

(4) T. 3, p. 16.

(5) T. 1, p. 10.

(6) *Geor.*, *De aratoribus*, lib. 1, p. 50.

(7) *Pollicius*, *Louage*, n^o 173.

(8) *Non Cass.* de la *P. civile*, n^o 29, p. 10 et 11.

(9) *MM. Ballois*, p. 110, t. 1, p. 15, n^o 7, et *Du regis*,
t. 1, n^o 133, sont d'opinion contraire.

(10) *Supra*, n^o 15.

(11) V. la conclusion d'un arrêt de cass. de 1810 (12),
t. 1, p. 10, t. 3, p. 17.

(12) *Supra*, n^o 169. *Pollicius*, n^o 171.

(13) *Id.* 129.

(14) 14 décembre 1771 (15), t. 1, p. 10, t. 3, p. 17.

(15) 17 février 1811 (16), t. 1, p. 10, t. 3, p. 17.

la locataire, et qu'il n'a été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou le locataire de la manière suivante.

ARTICLE 1745.

S'il s'agit d'une maison, appartement ou boutique, le bailleur paye, à titre de dommages et intérêts, au locataire évicé, une somme égale au prix du loyer pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie.

ARTICLE 1746.

S'il s'agit de biens ruraux, l'indemnité que le bailleur doit payer au fermier est du tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à exécuter.

ARTICLE 1747.

L'indemnité se règle par experts s'il s'agit de manufactures, usines ou autres établissements qui exigent de grandes avances.

SOMMAIRE.

- | | |
|--|---|
| <p>510. Il est permis au bailleur de se réserver le droit d'expulser le preneur en cas d'insuffisance de la chose louée.</p> <p>511. L'acquéreur peut se prévaloir de cette réserve contre le preneur quand le bailleur n'y a pas usé lors de la vente.</p> <p>512. Pourquoi le Code exige-t-il du bailleur qu'il indemnise le preneur de préférence que lui a eue l'acquéreur ?</p> <p>513. Quel est le motif de l'indemnité rétroactivement sur les locataires de maison ?</p> | <p>514. Quel est l'indemnité rétroactivement pour le locataire de maison ?</p> <p>515. Quel peut être l'indemnité qui est due de grandes avances ?</p> <p>516. A quelle époque ces indemnités doivent-elles être payées ?</p> <p>517. Cette réserve d'expulsion donne-t-elle au bailleur le droit de faire évacuer le bailleur dans les mêmes circonstances ?</p> |
|--|---|

COMMENTAIRE.

510. Le bailleur peut se réserver par le contrat de bail le droit d'expulser le preneur en cas de vente de la chose. Cette réserve est licite ; les art. 1745 et 1746 l'ont formellement expressément, à la condition que le bailleur indemnise le preneur, ainsi qu'il va être dit, et qu'il gère avec une bonne foi, c'est-à-dire que les articles susdits expliquent (1). Un preneur s'ajoute que la rétrocession des dommages et intérêts repose sur le bailleur, et que l'acquéreur ne peut rétroceder en rien.

511. Cette position a été maintenue par le Code. On a demandé si l'acquéreur qui son contrat ne rappelle pas la réserve dont il s'agit, avait le droit de le révoquer dans le bail et de s'en prévaloir.

À mon avis, tout dépend des circonstances. Néanmoins il y a des considérations graves auxquelles on doit avoir égard, et qui se tiennent de la situation respective des parties.

Lorsque la vente ne fait pas mention de la réserve d'expulsion, on peut supposer que la réserve, pour évincer le locataire, n'est pas faite, et que le preneur continue à sa jouissance, et qu'ainsi il y a renonciation (2). L'acquéreur, en expulser, expose le vendeur à des dommages et intérêts, et qu'il ne peut au lieu de cela le lui de ce dernier. En plus, le vendeur a pu faire la réserve, parce qu'il espérait vendre à un meilleur prix ; et, comme le dit M. Delvincourt, c'est peut-être parce qu'il n'a pas trouvé ce prix qu'il n'a pas fait

mention dans le contrat de vente. Enfin les baux ont pu être faits, lors du marché, avec toutes les garanties nécessaires ; l'acquéreur a pu voir, d'après les précédents, le revenu véritable de la chose ; et il a pu se réserver lui-même d'expulser le locataire s'il n'a pas voulu s'acquiescer au droit de l'acquéreur, dont l'exercice n'est pas nécessaire pour fructifier la vente et obtenir ce juste prix. Si, plus tard, l'acquéreur change d'avis pour une raison ou pour une autre, et ne peut pas être revendu pour se servir d'une chose qui est pour lui revendu sous son nom, il n'a pas le droit de le révoquer ; il y a la clause de réserve d'expulsion, et c'est ainsi, il ne l'a pas fait tranquille dans son contrat. N'est-ce pas une preuve que le vendeur n'a pas introduit la fin translatrice (3) ?

512. L'acquéreur maintient à quoi est tenu le bailleur qui est pour le preneur par suite de la réserve stipulée.

D'après l'art. 1746, qu'il doit d'abord lui donner le droit d'usage.

Après ces deux conditions des dommages et intérêts. Et voyez ce qu'a voulu le législateur l'indemnité n'a pas été réglée par le bail (4).

D'abord le bailleur est tenu de payer un dédommagement. Le bailleur qui n'est tenu à la faculté d'expulser, en cas de vente, est tenu au capital

(1) Art. 1745.

(2) Duvergier, *Loi*, n° 128. M. Delvincourt, t. 3, p. 177, note, n° 8, t. 3, p. 125.

(3) *Contrat*, M. Zachariae, t. 3, p. 16. M. Delvincourt, t. 3, n° 513, *Expul*, n° 509.

(4) M. Delvincourt (*Contrat*, t. 3, p. 22), *Contrat*, t. 3, p. 181.

donner songer au se conformer aux débris en usage. Il faudra même qu'il avertisse un an d'avance le locataire des biens encaissés.

donner le rang, il n'est pas moins certain que le songé signifie par le bailleur des biens encaissés, si l'arbitraire n'est ordonné au profit (1).

519. Lorsque notre article charge l'acheteur de

ARTICLE 1749.

Les fermiers ou les locataires ne peuvent être expulsés qu'ils ne soient payés par le bailleur ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur, des dommages et intérêts ci-dessus expliqués.

SOMMAIRE.

520. Droit de résiliation accordé au possesseur en cas d'expulsion.

521. Citer l'avis au locataire que dans le cas où il

COMMENTAIRE.

520. Le possesseur d'un bien ou d'un droit de propriété peut, en cas d'expulsion, demander la résiliation du bail. Ce qu'il est payé de ses dommages et intérêts par le bailleur, par son obligé, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur (2).

521. Cette disposition n'est pas applicable au cas où le bail, n'étant pas daté, certain, ou peut être opposé à l'acheteur. L'art. 1749 ne se réfère qu'aux art. 1744, 1745, 1746, tous relatifs au cas où le bail contient réserve d'expulsion. Ce qui est de démontrer cette vérité, c'est que l'art. 1750 n'est que l'application de ce qui est dit dans l'art. 1749, le nouveau propriétaire n'est pas tenu

de dommages et intérêts, tandis que, dans l'hypothèse de l'art. 1749, il est tenu de les payer à défaut du bailleur, s'il veut entrer dans la possession de la chose. Donc, dans le premier cas, il peut la prendre sans frais aucun, sans résiliation; donc il peut en dépouiller le preneur sans même résiliation, si n'aurait pas été indiquée par son bailleur.

La raison de cette différence entre ces deux art. vient de ce que, dans le cas où le bail n'est pas daté, certain, il n'est pas daté, et redonne les biens supposés (3). Dès lors il se peut que le résilier, ou bien de prodiguer les biens (4).

ARTICLE 1750.

Si le bail n'est pas acte authentique ou n'a pas de date certaine, l'acquéreur n'est tenu d'aucuns dommages et intérêts.

SOMMAIRE.

522. En cas de résiliation, le locataire

COMMENTAIRE.

522. On peut voir ce que j'ai dit, à cet égard, aux art. 503, 504 et 521.

ARTICLE 1751.

L'acquéreur à puise de sachez ne peut user de la faculté d'expulser le preneur jusqu'à ce que, par l'expiration du délai fixé pour le résilier, il devienne propriétaire incommutable.

SOMMAIRE.

523. Cette disposition était admise par l'ancien

524. Les rédacteurs du Code d'adopteront

(1) Lorsque le bailleur a résilié la faculté de résilier le bailleur ou de vente avant l'expiration d'un temps déterminé, et qu'il a usé de cette faculté, ne donnant ainsi au locataire aucune indemnité à la vente de bien loué, l'acquéreur n'est pas tenu, de son côté, d'indemniser le locataire au temps d'expiration, tant pour les dommages (2) non résiliés, C. de Vente (3) de l'art. 1749, 1750.

L'acquéreur d'un immeuble ne peut user de la faculté d'expulser

le locataire, à la requête du vendeur, mais postérieurement à l'acte de vente. (Mém. loc. cit. 1. 4, p. 137.) (Mém. loc. cit.)

(1) M. Mouricaut (Fenet. 1. 14, p. 334). Locat. 1. 7, p. 200, n° 11.

(2) M. Mouricaut (Fenet. 1. 14, p. 334). Locat. 1. 7, p. 201, n° 11.

(3) J. de M. Mouricaut, loc. cit. 1. 14, p. 334.

biliter souffrait pour épandre des loyers (1), ou lorsque les meubles meublés sont complétés par d'autres. La cour royale de Paris a cependant décidé que tous les meubles placés dans une maison sont tellement le gage du propriétaire, qu'ils doivent y être compris, sans même qu'il en restât en évidence pour lors les loyers échu et à échoir (2). Mais c'est là une pure théorie de circonstance.

533. Si le locataire dégruât les lieux ou les grève par négligence, le bailleur peut répéter. Mais cette répétition est opérée par de plein droit. Elle ne peut se faire que par permission de justice, comme le disait l'art. 417 de l'ordonnance d'Orléans. Ce n'est, en d'autres termes, qu'en cas de résiliation par l'art. 1744 du Code civil.

534. Le preneur peut le parvenir en dernier des sûretés capables de garantir des loyers. Une caution, un gage, une hypothèque, le sacrifice de l'apport.

535. Il y a des cas où l'obligation de garantir n'est pas compatible avec les circonstances du bail. Tel est celui d'un bail d'appartement gréé (3).

536. Il y en a d'autres où la destination de la chose le rendrait considérablement. Celui qui dore une salle à jour pour une académie d'armes, ne peut pas espérer qu'elle sera garnie comme un appartement destiné à l'habitation. Quelques raisons et quelques brèves de bon bonnement le bail mobilier ou le bail son gage sera nul ; en ce cas il sera nul et sera nul. Mais qu'importe ! n'est-ce pas au cas où il s'agira ?

A ce propos, le rappelé est réitéré de l'art. 1753, qui même d'être cité. Un propriétaire bailleur ou corps de logis situé sur les boulevards, à Paris, à Paris pour de marionnettes. Il veut louer le bail précédent que les marionnettes que le preneur avait apportées dans les lieux pour l'éclairer pas de réitérer à repasser des loyers. L'habitant répondit qu'il avait loué au gré du bailleur de marionnettes, et qu'il lui en était réitéré à gré de la lueur que des objets appropriés à leur destination et à sa profession. Ce système, repoussé d'abord au Châtelet, triompha au parlement (4).

ARTICLE 1753.

Le sous-locataire n'est tenu envers le propriétaire que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location, dont il peut être débiteur au moment de la saisie, et sans qu'il puisse opposer des paiements faits par anticipation.

Les paiements faits par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, soit en conséquence de l'usage des lieux, ne sont pas réputés faits par anticipation.

SOMMAIRE.

537. Origine de l'art. 1753. Il n'est pas à se voir le plus.

538. Le bailleur ne peut se voir d'être directement envers les sous-locataires, qui eux seuls ont occupé la place louée ; en cela le Code n'y a rien qui repousse la garantie de droit commun.

539. Pourquoi le sous-locataire ne peut-il répéter et proportionner des paiements anticipés ?

540. Or, qu'il lui ait payement anticipé ou non, il est tenu de payer ?

541. Norme des répétitions, le sous-locataire doit payer en même fois au bailleur originaire.

542. Mais les paiements non anticipés sont présentés à la fois au bailleur originaire et au bailleur réitéré à prouver qu'ils sont anticipés.

543. Les quittances même sous seing privé font foi contre le propriétaire.

544. Le propriétaire ou le bailleur d'apporter le bailleur et le sous-locataire qui n'aurait pas les titres de bail originaire, quoiqu'il soit sous-preneur continué en cela à l'égard de son bailleur ?

545. Examen de l'opinion de M. Drieger. Il prétend que

le sous-locataire qui n'est ni en règle, ne peut être répété pour être de son exécution du bail de la part de son bailleur.

546. Ristation de nullité, elle se fonde sur une compagnie incertaine entre le preneur qui tient son droit d'un propriétaire et le sous-locataire qui tient son droit d'un simple locataire.

547. En outre, la convention tacite qui se forme entre le locataire originaire et le sous-preneur, n'équivaut pas à un bail proprement dit et n'est point un bail.

548. Le sous-locataire, même au droit français, n'est que le titulaire de preneur principal, et son obligation personnelle n'est que la garantie de celle de son bailleur ou d'un propriétaire avec lequel il n'a pas contracté.

549. D'après l'art. 1753 on peut en conclure même servir d'argument à l'opinion contraire, car si on suppose seulement le sous-preneur titulaire et preneur principal l'obligation de son bailleur, l'obligation personnelle.

COMMENTAIRE.

537. L'art. 1753 n'est issu que d'un projet primitif soumis par le conseil d'État ; il fut proposé par la cour de Lyon, afin de prévenir les difficultés résultant de l'usage des lieux par les propriétaires et sous-locataires (5). Mais le renouveau réclamé par

M. Regnaud de Saint-Jean d'Angély le fit passer de la section des obligations de preneur, où la cour d'appel de Lyon avait proposé de l'insérer, dans le sein des règles particulières aux baux à loyer, où il est déposé ; en il courut ainsi droit aux baux à ferme

(1) Pothier, op. cit. n^o 11, p. 116. (2) 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

(2) 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

(3) 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 5

l'art. 1733, où que la locataire répond non seulement de son propre fait, mais encore de celui de ses gens, ainsi que des dommages occasionnés par les animaux visitant qui sont sous sa garde. Les exemples ressortent des n° 371, 380.

390. Mais le locataire ne répond pas de fait des autres locataires qui jouissent avec lui de certaines parties de la maison. A ce propos, il convient d'assimiler la question suivante, qui me semble avoir été mal résolue par Pothier.

Lorsque la maison est occupée par plusieurs locataires, qui doit supporter les réparations locatives des choses affectées à l'usage de tous, comme l'escalier, les cours, les passages et arroyons, la pompe, etc., etc. ?

Pothier tient, contra Goupy, que tous les locataires sont responsables (1). Je pense, au contraire, avec M. Marin (2) que c'est le bailleur qui doit faire les réparations, car la présomption que la loi élève contre le locataire qui occupe les lieux exclusivement, ne peut être renversée lorsque les lieux sont communs à tous les habitants d'une maison, car n'est-ce pas la

disposition rigoureuse de l'art. 1736 (3). Les lieux ne sont pas considérés à la garde particulière de chacun des locataires; celui-ci n'a pu veiller sur celui-là; aucun d'eux n'a entendu être garant de l'autre (4). C'est par cette raison que le tribunal de cassation a expliqué la disposition de l'art. 1736 qui est le surement du puits à la charge du bailleur (5). Le bailleur n'a qu'un moyen à prendre, s'il a à signaler que chaque locataire contribuera proportionnellement aux réparations locatives des choses communes.

Il est bien entendu, du reste, que notre décision assaiert, si l'on commettrait quel que fait des locataires qui est l'œuvre de la dégradation.

391. Nous venons de voir ce qui concerne la charge des réparations locatives. Quant aux actions auxquelles elles donnent lieu, et au tribunal compétent, je me suis appliqué à le dire au n° 348.

392. Il y a d'autres obligations imposées aux locataires en ce qui concerne les impôts, le logement des gens de guerre, la balayage des rues. Je renvoie là-dessus à ce que j'ai dit au n° 332 à 335.

ARTICLE 1757.

Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux des maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux.

SOMMAIRE.

393. L'art. 1757 est la seule disposition spéciale aux baux des meubles.
 394. Quelle durée assigne-t-il à un bail, quand il n'est ni aucun terme convenu entre les parties ?
 395. L'article prévoit le bail fait aux baux de maisons que durée ordinaire, l'article adopté définitivement s'en réfère aux usages locaux.
 396. D'après la majorité des auteurs, les locataires sont réputés locataires.
 397. Deux autres lieux où les baux sont censés avoir une durée ordinaire, sont ceux où on a loué un objet ou un animal.
 398. Si le bail des meubles a été fait à tant par an, ou par

mois, la durée se trouve suffisamment déterminée.

399. Lors même que le bail de l'appartement n'est conclu que d'une durée déterminée, le bail des meubles sera à long terme, si le bailleur a loué le mobilier sans autre condition que celle d'usage, et si le propriétaire des meubles a pu s'en servir de la durée au moins de la durée de bail principal.

400. La présomption de l'art. 1757 est elle applicable lorsque ce n'est plus un locataire, mais le propriétaire lui-même qui prend des meubles à louer sans être le bailleur ?

401. Y a-t-il, au fait de meubles, locataire nécessaire ?

COMMENTAIRE.

393. La loi du louage parle quelquefois du louage des meubles (art. 1711 et 1713); mais notre article est le seul qui contienne une disposition législative qui la soumette spécialement, et ainsi on s'occupe-t-il que des meubles destinés à garnir des lieux destinés à l'habitation. Au surplus, lorsque l'occasion s'est présentée de modifier l'application des principes généraux aux baux de meubles, j'ai tenu avec empressement. On ne trouvera des preuves que n° 10, 160, 176, 461, etc.

394. Voyons à l'usage même de notre article.

Lorsqu'on a loué sans autre préfix de meubles destinés à garnir une maison entière, un corps de logis, une boutique, ou appartement, la loi trouve dans la destination des meubles une suffisante indication du terme que les parties sont censées avoir

soin apposer à leur convention; elle veut que le bail soit censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques et autres appartements, d'après l'usage des lieux. Ceci est conforme à la règle que le bail des meubles est présumé de durée pour le temps nécessaire au bail que la locataire s'est proposé en prenant la chose à location (6).

395. La loi d'art. 1757 soumet au conseil d'État (7) avait pensé que lorsque le bail des meubles dont s'occupe notre art. 1757, avait été fait sans terme, il soumettait que la loi lui donnât elle-même, autant que possible, une durée uniforme pour tous les pays, et qu'elle ne s'en fût servie aux usages des lieux, qu'elle était que certains habitudes locales demandaient à être respectées. Il résultait, en conséquence, 1° que le bail

(1) Pothier.

(2) V. B. et C., § 8, p. 166, col. 1. J'ajoute M. Durargier, t. 2, p. 25.

(3) Supra, n° 377.

(4) Lepage, *Lois des bâtiments*, p. 2, page 159.

(5) Supra, n° 374.

(6) Pothier, n° 81.

(7) L'art. 15 (Fenet, t. 14, p. 213). L'art. 15, p. 181, n° 14.

en meubles fournis pour garnir une maison meublée (et cessé lui pour un an ; 2° que celui des meubles garnissant un corps de logis entier ou une boutique lui mesé fait pour six mois ; 3° que le bail des meubles fournis pour garnir toute autre appropriation (et mesé fait pour la durée ordonnée dans l'acte de destination, suivant l'usage des lieux).

Mais lorsque la destination s'engage au conseil d'États, M. Tronchet dit que, pour meubler l'art. 1757 en harmonie avec l'art. 1756, qui, ou ce qui concerne le détail des meubles, s'en réfère à l'usage des lieux, il fallait renoncer à faire une règle limitative, et qu'il fallait même donner dans tous les cas la préférence aux usages locaux (1). Cette proposition eut la rédaction qu'on lit aujourd'hui dans l'article 1757 ; mais j'avoue que le projet du loi me paraît même entendre un peu plus digne du législateur que l'article adopté (2).

599. Quel qu'il en soit, ni prison ni loi ne veut, lorsque quelques-unes des coutumes locales qui étaient en honneur des lieux des maisons, appartements, boutiques, etc.

Et d'abord nous en avons parlé aux n° 408, 409, 410, 411, des usages d'Orléans, de Montargis, de Lille, de Rouen, de Toulon, de Normandie, où les baux sont censés être pour un an.

Il en est de même à Rennes, dans le duché de Bretagne (3), dans l'Auvergne, où il y a ce proverbe connu : *Le bail porte un an*.

En Touraine, une maison meublée, une échoppe, une boutique, sont censés présumés loués pour une année ; ou appartenant pour six mois (4).

A Blois, les locations sont censées (5), ainsi qu'à Amboise et dans le Berry.

On voit par ces détails que les locations censées sont très-nombreuses.

597. Hane d'autres localités, les baux sans mention du temps sont censés avoir une durée indéfinie ; ils en sont la preuve d'un terme de paiement à un autre, jusqu'à ce qu'un usage intervienne pour lui faire cessé. Tel est l'usage à Paris (6), à Bordeaux et dans beaucoup d'autres villes et provinces.

598. Lorsque le louage de meubles destinés à garnir une maison, ou appartenant, etc., a été fait à tant par an, à tant par mois, à tant par trimestre, je crois que cette convention a un effet précis quant à l'application de l'art. 1757, lequel n'a été fait que pour le cas où aucun prix n'est préfixé ; mais si l'on veut même l'application de l'art. 1758, qui est faite que lorsque non énumération écrivable intervenue dans la location des appartenant, le louage est censé être fait à l'an, au mois, à la semaine, etc. Or, il me semble que cet article s'applique à plus forte raison

à la simple location de meubles, et qu'il donne par analogie l'interprétation censée du locataire en question (7).

599. Si l'appartement est loué pour un bail écrit continué au temps et précédemment déterminé, et que la location des meubles n'est pas indiquée et le temps ou proposition, le bail des meubles destinés à le garnir n'est pas censé mesé fait pour le temps que l'usage des lieux déterminé. La raison de cette opinion, que j'emprunte à M. Delvincourt (8), c'est que le locataire des meubles ne connaît pas les réquisitions énoncées du bail écrit, ni que le preneur, ce les lui faisant ignorer, lui a donné en cela sujet de croire que sa position était réglée par l'usage des lieux.

Mais si le locataire a donné connaissance au propriétaire des meubles de son bail écrit, le louage des meubles sera censé s'accorder avec le temps que le contrat détermine (9).

600. L'art. 1757 semble supposer que la maison, l'appartement, la boutique, qui doivent être garnis par les meubles, sont loués à loyer, et donc le bail, il suit que le bail du contenu importe au bail du contenu les conditions de temps auxquelles il est soumis. Mais si la maison n'était pas occupée à titre de bail, l'art. 1757 non seulement il n'est applicable. Par exemple : j'ai une maison de campagne que je veux d'habiter, et ainsi que j'en suis fait connue de Paris la maison dont je veux le garnir, je l'habite : on suppose que mes meubles ne sont provisoirement nécessaires. Au bout de 3 mois, je lui signifié qu'il m'en fait l'empressement. Mais il prétend que j'ai le bail si loué à tant par an, qu'ainsi le bail est censé avoir été fait pour un an (10). Mais, en outre, et si même de ce contrat je juge même sans motif d'arrêter à la nullité. Dans ce doute que devrions-nous faire ? Prendra-t-il sa règle dans l'art. 1757 ? ou bien sera-t-il subordonné aux analogies dans le paragraphe final de l'art. 1758 (11) ?

Contre le premier sentiment, on peut dire que quand n'est ni propriétaire du maison qui prend des meubles à louer pour la maison, le bail de l'art. 1757 n'est pas applicable ; mais si même imposé à un autre s'en que le locataire, à partir de son bail des meubles pendant tout le temps qu'il a le bail la maison, et prétend que son bail pour une même temps ; mais qu'il a qui l'été du propriétaire n'a rien fait combiner du législateur, ni renvoyer sa prescription. Surtout je pense que l'art. 1757 n'est pas valable ; il n'est pas sans caractère dans ses termes pour qu'on ne puisse l'appliquer qu'au locataire de maison exclusivement.

601. Le bail reconduction a lieu en loi du meubles. Je résume ce que j'ai dit à ce sujet au n° 461.

ARTICLE 1758.

Le bail d'un appartement meublé est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an ;
 Au mois, quand il a été fait à tant par mois ;
 Au jour, s'il a été fait à tant par jour.

(1) Fœret, t. 1, p. 183. Locat, au moy.

(2) V. exp., n° 411, les observations des auteurs.

(3) Art. 14 de la cout.

(4) Coutume, n° 335, 336, 337, 338.

(5) Coutume (Comment de la cout.).

(6) M. Delvincourt, du Louage, t. 1, p. 183. M. Duranton, t. 1, p. 183.

n° 41. M. Delvincourt, t. 1, p. 183, note 1 de la page 184 m-D.

(7) Fœret, t. 1, p. 183.

(8) Fœret, t. 1, p. 183.

(9) F. 3, p. 113, note 3 ; de-F. t. 3, p. 183.

(10) M. Duranton, t. 1, n° 335.

(11) Fœret, t. 1, p. 183.

Si rien ne consiste que le bail a été fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux.

SOMMAIRE.

602. Objet de l'article.

603. Quand un appartement meublé est loué à tant par an, par mois ou par jour, le locataire veut que le bail ait pu être fait pour un an, ou pour un mois, ou pour un jour, quel que soit le délai des usages locaux.

604. Cette disposition s'est applicable qu'il s'agit d'appartements meublés.

605. Quand une maison d'habitation est louée, leur durée est fixée par les usages locaux.

COMMENTAIRE.

602. L'article 1768 s'occupe des baux d'appartements garnis.

Il prévoit deux hypothèses : 1^{re} celle où les parties ont déterminé le temps de la location en le fixant à l'année, au mois, au jour ; 2^e celle où le temps n'ayant pu être déterminé, il faut s'en rapporter aux usages des lieux (1).

603. Ainsi la convention que le locataire d'un appartement garni paye tant par semaine ou par jour, etc., a son sens précis que l'art. 1768 détermine positivement. Cet article veut que le bail ait pour limites naturelles celles indiquées par le prix. Tout usage contraire serait inopérant pour modifier cette règle. Les effets de la convention sont expliqués ici par le sous-entendu intrinsèque, par la législation (2) ; je résume donc que M. Delvincourt ait pu qu'on pourra lui opposer l'usage des lieux (3) ; et nous n'émouvons cette opinion, dont on verra du reste le principe au n^o 605, que parce qu'il a paru du voir la discussion du conseil d'État. Il y aurait opposé que MM. Berlier et Tronchet s'abandonnaient très positivement que l'usage des lieux ne pourrait être invoqué que dans le cas du dernier paragraphe de l'art. 1768, et jamais dans la première hypothèse qui s'embrasse.

Il paraît qu'à Paris l'usage des lieux est, en l'absence de toute convention, de considérer les appartements garnis comme loués pour le terme de 15 jours (4).

604. Au surplus, le délai que la convention de

paye tant par an, par mois, par semaine ou par jour fixer par elle même le durée du bail à un an, un mois, une semaine, un jour, etc., etc., n'est pas susceptible que pour les locations d'appartements garnis (5) ou de meubles (6). Mais s'il s'agit d'une maison vide, il ne faudrait pas la considérer comme indéfinie, si l'on donnait la préférence à l'usage des lieux. Ainsi, par exemple, à Paris, un bail fait à tant par an, ne serait pas censé fait pour une année ; si c'est un bail d'une durée indéterminée qui pourrait échoir à un terme autre que celui de l'année, et même avant le fin de l'année, moyennant un congé donné en temps utile (7) ; le fixation du prix à tant par an n'a pour objet, dans le cas dont nous parlons, que de régler le somme que devra payer le locataire, au regard du temps de son occupation, et ce paiement se fait par quarts de 3 ou 6 mois pour les maisons, et de 6 ou 6 mois pour les boutiques. A chaque quartier, chaque parité peut résister ou se donner raison.

605. Je ne suis qu'il peut paraître remarquable que le bail d'une maison vide à tant par an puisse être résilié au bout de 3 ou 6 mois ; tandis que celui d'une maison garnie à tant par an ne peut résilié qu'au bout de 15 jours, l'art. 1768, qui prévoit le dernier cas, est formel ; il est opposé à l'usage. Pour le premier, au contraire, il faut suivre la coutume locale, si quand on se place sur ce terrain, il faut s'attendre à ne pouvoir tout expliquer rationnellement.

ARTICLE 1769.

Si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration du bail échu, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé se occuper aux mêmes conditions pour le terme fixé par l'usage des lieux, et ne pourra plus en être expulsé qu'après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux.

SOMMAIRE.

606. De la réconduction des maisons. — Questions qu'elle soulève.

607. Après quel délai la continuation de jouissance du locataire fait elle présumer la réconduction ?

608. Comment s'interprètent les dispositions de l'article 1769 et de l'article 1770.

609. Le Code doit servir pour déterminer la réconduction que de la continuation de jouissance de précaution.

610. Coutume qui tendrait dans ce sens.

611. Malgré l'absence de la coutume, elle pourrait servir à interpréter les dispositions de l'article 1769.

612. Pour combien de temps se fait la réconduction tacite.

(1) Trochet (Fenet, t. 14, p. 130) ; Locat, t. 7, liv. 2, p. 161, et 18.

(2) M. Berlier (id., p. 130) ; Locat, t. 14, p. 161.

(3) T. 1, p. 101 ; id., t. 7, p. 161.

(4) M. Laroche (Discours au conseil d'État, dans Fenet, t. 14, p. 130) ; Locat, t. 7, p. 161, et 18.

(5) Art. 1768.

(6) D'après ce que j'ai dit ci-dessus, n^o 598, par analogie de l'art. 1768.

(7) M. Duranton, du Louage, n^o 158 ; M. Durand, t. 2, n^o 16.

D'après M. Delvincourt, t. 2, n^o 16, art. 1 de la loi du 17 mars 1808, t. 7, p. 161.

614. Au contraire, à Auxerre (1), Sens (2), Châlons (3), Bar (4), sur un temps s'était fixé. Le premier rattachait le bail jusqu'à ce qu'un congé lui fût donné et le temps était. Tri-tait-encore l'usage de Paris, suivant Turgot (5). Baudouin (6) et Brébiers (7). Il est parvenu à la loi romaine (8). Et je le crois appuyé sur des précédents très nombreux que l'usage d'après lequel a donné le précédent.

En suite, le congé devait être donné, à Paris, six mois ou trois mois d'avance, suivant qu'il s'agissait d'une maison entière, ou d'un simple appartement (9).

Trois mois à Sens, Châlons et Bar.

Quatre jours seulement à Auxerre.

615. L'art. 1760 s'en réfère pour le terme à l'usage des lieux. Les dispositions usuelles et coutumières que nous venons de rappeler concernent donc tout leur empire.

616. Nous avons vu à savoir comment doit le réducteur. Faut-il de plus ou non quand elle est renouée par l'usage à un terme fixe ou au jour (autrement) ?

En voici le but : les coutumes ou usages d'un lieu ont-ils été révoqués ?

617. D'abord il est inutile de dire que certaines coutumes exigent un congé pour leur finir le nouveau bail, et que d'autres au contraire les ont, et donc à la réducteur comme à leur finir, subordonné à la volonté des parties. J'ai vu, à Paris, Châlons, Bar, Auxerre, Paris.

618. Mais que dira-t-on de celles qui renouvellent la réducteur dans un certain délai ?

Nous avons vu que les coutumes de Bouhonnais, de Saint-Flour, d'Anzillon, laissent résulter la réducteur du silence seul doit perdre le bail, et que le terme imposé par le contrat, quelque précis qu'il soit, ne renouant jamais, à leur tour, une interruption de plein droit. Le silence faisait disparaître le terme.

Il suit de là que le silence gréé perdrait l'année de la réducteur donnerait ouverture à un accord an-

née de réducteur, et ainsi de suite à l'infini, jusqu'à ce que le congé fût intervenu (10).

Mais dans la plupart des coutumes la réducteur ne pouvait durer que de trois de possession. Il n'y avait rien, s'il n'y avait rien qu'à l'origine, Montaigne et certains autres lieux, le terme imprimé par la commune au bail verbal, le laisse expirer de plein droit (11). Comme la réducteur n'est pas autre chose qu'un bail verbal, je crois qu'elle devait se terminer dans ces localités par l'expiration de l'année sans congé préalable.

619. Tournaise, le Code civil a établi là-dessus une règle à laquelle il lui prête une sévérité stricte. Il décide d'un renouveau gréé que le preneur ne pourra plus être expulser au sortir de la maison qu'après un congé. Il lui donne du congé une nécessité indisponible, et s'attache pas au terme d'usage, qu'il a rappelé quelques mois auparavant, la vente de faire passer le bail de plein droit.

Il est vrai qu'il ajoute après un congé donné suivant le délai fixé par l'usage des lieux. Mais ceci ne concerne que le délai du congé ! C'est seulement pour l'époque du congé que l'art. 1760 fait un retour sur les usages locaux. Quant à l'obligation de donner congé, elle est imposée d'une manière absolue et la finit le bail verbal et la réducteur, qu'il est impossible d'échapper par l'usage de l'usage (12). Ainsi donc, quelle que soit la coutume, la réducteur bail renoué par réducteur se perd finit son congé. Le règle est uniforme pour toute la France.

620. Ceci n'est pas en contradiction avec ce que l'on dit, après le 408, que le bail verbal passé sous l'empire d'une coutume qui en règle le durée à un an, expire de plein droit à l'expiration de l'année. Car il s'en est pas du cas de réducteur comme au cas du bail de la première année : l'usage suivra l'usage en est la preuve (13). Ce qui lui fait différer, c'est que la réducteur de réducteur, qui a laissé commencer une première réducteur, donne lieu de croire qu'il est autorisé de son locataire, et cette présomption dure tant qu'il ne la fait pas passer par l'expression d'une volonté contraire.

ARTICLE 1760.

En cas de résiliation pas la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus.

SOMMAIRE.

620. Le locataire doit-il payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation en cas de résiliation du bail par le locataire ?

621. Le locataire doit-il payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation en cas de résiliation du bail par le locataire ?

COMMENTAIRE.

620. L'art. 1760 règle les indemnités que le locataire doit au propriétaire lorsque, pas sa faute, il a

mis celui-ci dans la nécessité de demander la résiliation du bail.

(1) Art. 149.

(2) Art. 150.

(3) Art. 151.

(4) Art. 152.

(5) Sur Paris, voir l'art. 153.

(6) Art. 154.

(7) Art. 155, gloss. 1, 2, 3.

(8) Ulpian, l. 13, § 10, D. Loc. cond.

(9) Fournier, loc. cit.

(10) Art. de la loi 13, § 10, D. Loc. cond.

(11) Supra, n° 407.

(12) Cassation, 1840, p. 433, n° 46.

(13) Supra, n° 408.

Le locataire devra donc le pria du bail pendant tout le temps nécessaire à la résiliation.

De plus, s'il y a eu de sa part des abus de jouissance qui aient motivé la résiliation, il sera tenu d'en indemniser le propriétaire.

623. Au surplus, il ne faut pas croire que le preneur soit tenu des loyers pendant tout le temps que la propriété n'a pas été résiliée. L'art. 1760 ne l'exigeait que pour payer que pendant le temps nécessaire à la résiliation; ce qui est fort différent. Le législateur a voulu dire qu'il ne doit les loyers que pendant le temps ordinairement fait par les propriétaires pour évaluer d'un censuré locataire (1); c'est-à-dire qu'il doit, outre le loyer courant, le loyer du terme suivant, tel que le fixe l'usage des lieux (2).

622. Si le propriétaire reprend son champ, le locataire ne devra dir loyers que ceux échus depuis son occupation.

ARTICLE 1761.

Le bailleur ne peut résoudre la location, encore qu'il déclare vouloir occuper par lui-même la maison louée, s'il n'y a eu convention.

ARTICLE 1762.

S'il a été convenu dans le contrat de louage que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux.

SOMMAIRE.

623. Le Code a abrogé l'ancienne loi *de edic.*, en défendant au bailleur d'expulser le locataire même pour venir occuper la maison.
624. Il peut néanmoins, par une clause expresse, se réserver cette faculté.
625. Malgré l'obligation de prévenir d'avance la localité par le congé d'usage.
186. Toutefois il n'est pas dû, en pareil cas, de dommages.

627. Le droit d'expulser le locataire pour venir occuper la maison, n'est dû que si le bailleur, propriétaire en son.
628. Le droit d'expulser le locataire n'est attribué aux héritiers.
629. Mais le bailleur ne pourra se faire impunément de la chose d'expulser pour venir occuper la maison.

COMMENTAIRE.

623. L'article 1761 contient une abrogation formelle de la loi *de edic.*, dont j'ai parlé ci-dessus, et qui avait résolu dans le droit romain et dans le droit français (3). Cette loi avait été maintenue par l'assemblée constituante; mais les législateurs lors des travaux préparatoires du Code civil (4), et M. Crémier, sans le vouloir en principe, ont jugé la peine pour son abrogation au point à la valeur des maisons (5). On sait et l'expérience a justifié les inquiétudes de ce jurisconsulte. Et comment ne l'aurait-elle pas donné un démenti? Est-ce que la sécurité du locataire que la loi *de edic.* reconnaît au droit de propriété, n'est pas une cause d'augmentation des loyers? Est-ce que l'ignorance des loyers n'est pas une cause de plus-value pour les maisons?

624. En outre, le propriétaire qui veut venir occuper la maison, l'art. 1762 l'autorise à stipuler cette clause dans le contrat; et la loi *de edic.* peut revivre par une convention spéciale. En ai vu d'assez fréquents exemples. On a coutume de profiter de l'autorisation accordée par l'article 1762, lorsqu'on prévoit qu'en cas de mariage on aura intérêt à habiter ou à louer la maison ou à la sp-

partement de la maison; on s'en rend maître lorsque, dans l'espérance d'un gain bien établi, pour en acheter ou le louer, on aura besoin d'un des appartements loués.

625. Mais le bailleur qui usera de ce droit conventionnel devra signifier un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux. L'art. 1762 lui en fait un devoir.

626. Un reste, il n'est pas astreint à payer des dommages et intérêts. Il n'y a d'un droit; et c'est le cas de dire: *Nemo damnatur autque periturus sit* (6). Ici ne se retrouvent pas les dispositions des articles 1745 et suiv., qui fixent le paiement des parties dans le cas d'interdiction de la chose. L'art. 1762 n'a pu vouloir se limiter à payer par ces précédents ni à reconnaître avec eux. La discussion du conseil d'État en fait foi. M. Bégol déclare qu'il est dans le principe du conseil d'État de ne pas soumettre le bailleur à des dommages et intérêts envers le preneur (7).

L'ancienne jurisprudence suivie au parlement de Paris vient en recours de cette opinion. Après quelques variations (8), elle avait fini par ne plus reconnaître de dommages au preneur (9). N'est-ce pas clair, dès

(1) M. Mercuriali (Fenet, t. 14, p. 333). Locat., t. 2, p. 303, n° 12.

(2) Duranton, *Louage*, n° 218. M. Durand, t. 1, n° 14.

(3) *Supra*, n° 625, 626, 627, 628.

(4) V. l'arrêt, de la cour de Lyon, que j'ai cité plus haut, loc. cit.

(5) Fenet, t. 14, p. 351, locat., t. 2, p. 306, n° 41.

(6) L. 55 D. *de reg. jur.*

(7) Fenet, t. 14, p. 353, locat., t. 2, p. 303, n° 41.

(8) *Revue*, sur Locat., lettre L, section 6.

(9) *Tulhien*, n° 317. Recueil d'Argou, sur Argou, liv. 2, ch. 7.

Le mot *ferme* se trouve déjà dans des titres de 1089 et 1100.

Il s'emploierait aussi pour désigner l'immeuble tenu à bail : « *Firma*, id est, *predium sive villa* (1). »

Mais comment se fait-il qu'il ait été introduit dans la langue latine? est-il d'origine romaine ou d'origine germanique? les étymologistes ne sont pas d'accord sur ce point (2).

C'est, dans ses Paratitres sur le droit romain, propose deux opinions qui me paraissent plus ingénieuses que certaines. « *Firma* vocabulum iustissime « originis est constitutione Zenonis in leg. 33, C. de « locat. conducti. Quia inter rannos hec est *firmatio* « à contractu; sed quia *firmus* debet sonare non re- « cedendi, locatio dicta est *firma* exple ultimis; vel, « ut alii volent, à *firmare* certis et firmis, que pro- « mulculari, contractus dictus est *firmus*. »

Jean de la Cosse adopte cependant la première étymologie : « *Idem* quod *firmus* uenit, quod permittit « *firmus* de non expellendo conductorem, *firmatus* con- « tractus. *Firma* igitur nihil aliud est quam conductio « *firmata*, ut in *Bojtorum firmata emptio* sub « titulo de iurisdictione. »

Mais, suivant Spelman, le mot *ferme* est d'origine germanique et signifie toutes sortes de ferme; par extension ou l'appliqua sur terre que les seigneurs affectaient primitivement pour des perceptions de deniers. J'aurais que cette opinion me semble fort probable (3).

Enfin, Mûnzer propose une autre explication qui me paraît beaucoup moins heureuse. *Firma*, dit-il, vient de *firmare*, être fermée; c'est ainsi que, dans certaines provinces, on dit *éclouées*. Les habitants de ces lieux s'appellent fermiers. De là vient encore, continue Mûnzer, *firmata*, un bourg, un village, et par contraction, *fermé* (4).

Au milieu de ces conjectures, ce qu'il y a de plus sûr, c'est que le mot *ferme* ne se rencontre par deux

le titre des constitutions impériales, et que sa véritable appellation dans des titres du x^e et xii^e siècles donne à penser qu'il provient de la langue germanique, d'où il s'est peu à peu infiltré dans la langue des populations romanes.

632. Mais que doit-on entendre précisément par bien rural, héritage rural? Ce mot ne paraît pas avoir un vrai sens pour tous les esprits; en s'en fût-il signifié ailleurs l'erreur de la cour royale de Paris, qui a cru pouvoir considérer un châtillon comme un bien rural (5).

Pour rester dans le vrai, il faut dire que ces mots n'ont trait qu'aux terres, j'en dirai productives, prés, bois, pâturages, vignes et autres biens de campagne qui produisent des fruits naturels (6) ou industriels (7) que le locataire a droit de percevoir (8). Les biens ruraux sont, en d'autres termes, ceux qui sont destinés à l'agriculture et au pâturage, ceux qui font vivre l'homme des biens de la terre.

633. Mais on sait qu'il y a des héritages d'une nature mixte (9). Une maison peut être louée avec des prés ou avec un jardin; une ferme contient presque toujours des édifices. Or, ces divers cas, il faut se conformer à la règle que j'ai donnée au n^o 627. Si les terres ont de moindre valeur que la maison, si le prix est beaucoup plus fort à raison de la maison qu'à raison des terres ou du jardin qui l'accompagnent, c'est un bail à loyer et non un bail à ferme. Si, au contraire, le maison n'est qu'un accessoire, il y aura bail à ferme et non bail à loyer (10).

634. Après ces premières observations, il nous reste à entrer dans l'explication des autres articles dont se compose notre section. Dès le début, nous trouverons une distinction importante entre le personnel de ceux qui appliquent leur industrie aux travaux agricoles; les art. 1703 et 1705 les divise en deux classes : 1^o les *métayers* ou *colons partiaires*; 2^o les *fermiers* proprement dits.

ARTICLE 1763.

Celui qui cultive sous la condition d'un partage de fruits avec le bailleur, ne peut ni sous-louer ni céder; si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le bail.

ARTICLE 1764.

En cas de contrevenant, le propriétaire a droit de rentrer en jouissance et le preneur est condamné aux dommages et intérêts résultant de l'extinction du bail.

SOMMAIRE.

635. Qu'est-ce qu'un colon partiaire ou métayer?
636. Origine de ces dénominations antiques.
637. Le bail à métage est un véritable bail ou un contrat de société? Solution sur ce point entre les commentateurs.
638. Plusieurs s'y voient qu'un contrat hybride entre de la location et de la société.

639. Vices de leur réglementation.
640. Quelque soient de l'origine d'origine, le bail à métage souffre d'un défaut de principe.
641. Depuis le Code civil, cette ancienne préface parait la jurisprudence, l'avis des auteurs de M. Duvergier, qui en fait le bail à ferme projeté dit.
642. Il n'y a aucun argument à tirer de la place qu'occupe

(1) Duranton, loc. cit.

(2) V. Ménage, *op. cit.*

(3) V. Bouquet, *loc. cit.*, t. 78, n^o 30.

(4) Malgré Ménage, je crois que le mot *fermé* signifie plutôt *ferme* que *bourg* et *village*.

(5) Supra, n^o 514.

(6) Pothier, *loc. cit.*, t. 1, p. 114, n^o 15. Duranton,

op. cit., t. 1, p. 114, n^o 15. Duranton,

(7) M. Mouricaut (Fenet, t. 14, p. 371. V. art. 545).

(8) Supra, n^o 517.

(9) Bouquet, *De verb. signif.*, v. *Dirigens prædium*, l. 1, § 1, D. De verb. signif.

(10) Pothier, *loc. cit.*, t. 1, p. 114, n^o 15.

drrière composé de 60 lieues, pour le prix de 5,000 fr., à raison de 50 fr. par lieue. Si le rortionnaire n'acquiesce pas, ce sera par une action pour faire annuler le bail ; mais le bailleur devra défrayer la mesure jodage ; c'est-à-dire, il subira une diminution de prix (1).

634. J'ai dit que le bail ne pourra pas être résolu pour cause de déficit, et en cela je me fonde sur la consécration des principes qui s'ajoutent au droit de la Vente. Mais comme ils ont été combattus par M. Duranton, dont son Traité de la Vente (2), j'étais autorisé à demander l'erreur dans laquelle cet auteur est tombé et préférant à mon opinion celle de M. Duranton, qui croit que le droit de résiliation pour cause de résolution (3). Ce point sur lequel je ne croyais compté pas par l'art. 1705, l'art. 1705, qui ne donne pas de principes autres que ceux qui sont la règle du droit d'achat et de vente et la législation sur la chose, si elle est évidente de fait, ne fait obstacle par son usage, il s'est servi d'expressions équivoques pour former l'interprétation qui réprime l'art. 1618 de l'art. 1617 (4).

L'art. 1617 et 1618 du Code civil prévoient deux cas : 1^{er} celui du déficit, 2^e celui d'excédent. Dans le premier, l'art. 1617 donne à l'acheteur une action en déchéance de l'achat, ou une action en diminution du prix. Dans le second, l'art. 1618 lui laisse le choix de résilier le contrat ou de le faire annuler. Dans le premier cas, le vendeur est tenu de restituer le prix et de payer les intérêts. Dans le second, le vendeur est tenu de payer le prix et de payer les intérêts. L'art. 1617 et 1618 du Code civil prévoient deux cas : 1^{er} celui du déficit, 2^e celui d'excédent. Dans le premier, l'art. 1617 donne à l'acheteur une action en déchéance de l'achat, ou une action en diminution du prix. Dans le second, l'art. 1618 lui laisse le choix de résilier le contrat ou de le faire annuler. Dans le premier cas, le vendeur est tenu de restituer le prix et de payer les intérêts. Dans le second, le vendeur est tenu de payer le prix et de payer les intérêts.

Non respect pour les termes de l'art. 1617 et 1618 du Code civil. Le raisonnement m'empêche par moi-même de l'admettre.

Pourquoi l'art. 1618 autorise-t-il l'acheteur à résilier de la vente, lorsqu'il y a excédent de plus d'un vingtième ? Par ce motif seul, que l'achat d'un contenant plus grand que la contenance déclarée peut dépasser les limites de l'acquéreur, et qu'il n'est pas en son pouvoir de le faire annuler (lequel aurait dû résilier la mesure de ce qu'il vend) ne doit pas être pour lui une cause de difficultés, d'ailleurs pour le paiement (5).

Je dir, pour le paiement, parce que, dans la pensée du législateur, tout revient à ce point.

Mais tout est moins difficile quand il y a un déficit. L'acheteur, qui consentait à payer plus, peut, à plus forte raison, payer moins. Et

dès l'instant qu'une diminution proportionnelle dans le prix rend l'équilibre, il n'y a pas plus de raison d'annuler que de résilier le contrat.

Telle est l'économie de la loi ; tel est son sens bien formel, sur lequel d'ailleurs le discours de M. Grenier sur l'art. 1618. M. Duranton trouve me reprocher d'avoir considéré comme définitif le passage que j'ai transmis. Mais je n'ai pas de la loi et de la médiation, et j'en suis sûr et sûr par moi-même et plus précis.

Mais, dit-on, il est possible que le déficit soit tellement considérable qu'il rende impropre à l'usage auquel l'acheteur la destine. Cet acheteur était un laboureur qui avait besoin d'un arpent de terre d'habitation pour élever une vache, et voilà que par suite de la mesure il se trouve de plus d'un vingtième. Le vendeur a-t-il le droit de résilier ?

Oui, sans doute, et l'art. 1617 le veut ainsi. Plus le laboureur avait besoin d'une contenance déterminée pour élever ses vaches (par exemple, d'un arpent), plus il est incertain d'avoir un arpent de terre, et plus il est incertain d'avoir un arpent de terre. Après tout, de quoi se plaint-il ? N'a-t-il pas vu la chose ? et n'est-ce pas pour lui-même qu'il a été trompé ? et n'est-ce pas de ses papiers personnels qu'il en est devenu propriétaire ? son tort ne consiste-t-il pas de l'avoir fait lors du contrat ? (1) Une seule chose est de nature à rendre les réclamations : c'est qu'il a trop payé. Mais on les prévoit et on les évite par une diminution proportionnelle. Mais, pour ne pas enlever la chose considérée dans son état matériel. Telle est la règle, telle est la loi. Point de déception plus sur le prix. L'équivalence est établie par la réduction proportionnelle. Il n'y a d'ailleurs que l'opinion seule qui lui ait servi de règle. Mais comment prouver-on que celle opinion est erronée dans le motif déterminé du contrat ? Est-il sûr que le vendeur ait eu l'impression que l'acheteur y résisterait ? D'ailleurs, le prix unique de l'achat à tout l'acheteur d'un arpent, ou pas, ou résilié de l'acheteur, une résiliation variable des déclarations du vendeur ? c'est-à-dire par une prise qu'il n'a pas pu prouver à son assertion ? Et si l'y a par là, comment peut-il venir dire, plus tard, qu'elle est la mesure déterminée de sa détermination, et qu'elle l'est indubitablement (2) ?

Il restera donc bien certain que la déchéance de l'acheteur ne donnera pas lieu à la résiliation du contrat de vente, d'après l'art. 1617 sagement entendu.

Et comme cet article est aussi la loi qui régit le contrat de jodage, il faudra décider que le vendeur ne pourra reprendre qu'à une diminution de prix.

635. J'en ai dit assez des taxes à l'usage fait par indication de contenance, à raison de tout la mesure.

Dans tout le contrat, c'est l'indication qui est la base du contrat. L'acheteur, qui consentait à payer plus, peut, à plus forte raison, payer moins. Et

(1) Mes Com. de la Vente, n^o 326.

(2) T. 1, n^o 166.

(3) Jbid.

(4) T. 1, n^o 125.

(5) Si au contraire, dit-il dans l'art. 1618.

Dans les ventes au poids, les termes de mesure, avec déclaration de contenance, les termes de mesure qui y sont joints ne courent que les différences légères, de sorte qu'ils n'empêchent pas l'acheteur de l'indication ou d'augmentation de prix, pour le plus ou le moins de mesure, lorsque l'excédent ou le manque est important.

L'acheteur et le vendeur sont obligés l'un de l'autre de faire l'usage de

l'indication, quand le prix de la vente ou du bail est constitué, non sans les faits autres, ou sans qu'il n'y ait une autre mesure ; l'acheteur peut alors élever, lorsque la contenance n'est déclarée dans un ancien bail.

A défaut de désignation de mesure, on est en droit d'usage dans le cas de la situation des lieux. (14 mai 1809, C. de Cass.)

(1) Mes Com. de la Vente, n^o 326.

(2) Jbid., n^o 326.

(3) Jbid.

(4) Jbid., n^o 328.

de la mesure est secondaire, sans qu'il soit permis de distinguer si le bail commencé par la mesure ou par la désignation de l'objet vendu au-delà de la mesure (art. 1619 C. C.). L'expression du mesure n'est prise en considération qu'autant qu'il y a erreur d'un vingtième. Alors, un vingtième en moins donne le droit au fermier d'exiger que le bailleur lui fournisse la quantité déclarée ou qu'il subisse une diminution proportionnelle du prix; un vingtième en plus autorisera le bailleur à exiger un supplément de loutage (1). Toutefois, on lui accédera mettant le preneur dans une position semblable à celle que nous exposons en n° 632, il pourra prétendre se démettre du contrat (art. 1620). Mais il est bien entendu qu'ici, comme dans le cas de rente à la mesure, le défaut n'est pas une cause de résiliation (2). L'opinion contraire, enseignée par M. Duvègier (3), heurte directement le texte et l'esprit de la loi.

Au reste, ces dispositions ont reçu, dans mon Commentaire de la *Pente*, des développements auxquels je renvoie (4). Ils forment le commentaire des art. 1619, 1620 et 1621.

636. Le vingtième dont j'ai parlé au numéro précédent, ainsi qu'au n° 632, s'entend non du vingtième en élendue, mais du vingtième du prix (5). À ce sujet je dois ajouter un mot.

J'en dis, dans mon ouvrage sur la *Pente* (6), que lorsque la qualité de chaque espèce de terre est énoncée dans le contrat, par exemple, 5 hectares de vigne, 5 hectares de prés et 4 hectares de terres labourables, il est facile de reconnaître l'espèce de terre dont la contenance est insuffisante et de rebalancer l'équilibre dans le prix sans prendre la différence sur le valeur totale du domaine. M. Duvègier fait cette proposition d'erreur grave, et il pense que j'ai pris le contre-pied de

l'art. 1619. Je lui fais observer que je n'ai fait que reproduire les paroles de M. Bigot de Préameneu, dans les dispositions de l'art. 1619; paroles dont personne ne conteste la justesse, et qui furent suivies de l'adoption de l'art. 1619. Vainement M. Duvègier se flatte-il de prouver son argument dans l'art. 1623, où il combatte comme moins l'opinion que l'opinion officielle de M. Bigot. Je lui ferai remarquer que l'art. 1623 est fait pour un cas fort différent, ainsi que j'ai pris soin de l'expliquer dans mon Commentaire de la *Pente*, n° 538, 1^{re} fois.

637. Si des fonds sont loués par le même acte et pour un seul et même prix (7), avec désignation de la mesure de chacun, et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus en l'autre, on fait une compensation, jusqu'à due concurrence, entre les valeurs respectives et non entre les conteneurs. Le développement de ce nouveau point de vue forme double emploi ici; on la trouve dans mon Commentaire de la *Pente*.

638. Quant à la prescription de l'action en supplément de prix de la part du bailleur, et celle de diminution du prix au cas d'excédent du content de la part du fermier, il est clair qu'elle se règle par la disposition spéciale de l'art. 1623, qui exige que l'action soit intentée dans l'année à compter du jour du contrat, à peine de déchéance (8). Je ne comprends pas M. Duranton (9), qui voit dans l'article 1763 un moyen de subordonner la prescription ordinaire de 30 ans à la prescription abrégée de l'art. 1623. C'est, au contraire, l'article 1763 qui place le question sous l'influence de l'article 1623. S'il y avait lieu à augmentation ou à diminution de prix après l'année du contrat, on s'en tiendrait aux règles exprimées au titre de la Vente, et c'est ce que n'a pas voulu l'art. 1763 (10).

ARTICLE 1766.

Si le preneur d'un lotage rural ne le garnit pas des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation; s'il abandonne la culture; s'il ne cultive pas en bon père de famille; s'il emploie la chose à un autre usage que celui auquel elle a été destinée; ou, en général, s'il n'exécute pas les clauses du bail et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.

En cas de résiliation provenant du fait du bailleur, celui-ci est tenu des dommages et intérêts, ainsi qu'il est dit à l'art. 1761.

SOMMAIRE.

637. Des obligations spéciales du fermier.

638. Pourquoi le fermier est-il tenu de garantir le fermier de bestiaux et ustensiles en suffisance?

639. Cette obligation se modifie suivant les localités.

640. En outre, le fermier ne doit pas laisser les terres incultes.

641. Il doit les cultiver en bon père de famille.

642. Règles et tempéraments pour apprécier la dilgence du preneur de fermier. Nouvelle preuve de l'insuffisance du paiement qui tient compte de la durée très-briève.

643. En quatrième lieu, le fermier ne peut changer la destination de l'objet loué.

644. Il ne peut diriger les pailles et fientes nécessaires à l'engrais des terres.

645. De même, des bestiaux nécessaires à la nourriture des bestiaux de la ferme.

646. Nécessité pour le fermier d'exécuter les clauses du bail, différentes clauses concernant les réparations locales.

647. Clause relative au mode et au lieu de paiement.

648. Du bail à ferme et le paiement des fermages.

649. Qu'il est la propriété chargée de fermages?

650. Comment se fait le paiement si les fermages sont en denrées?

651. Qu'il est le fermier ne produit pas les denrées exigées.

(1) Art. 1619, 1^{re} fois, 1818.

(2) *Supra*, n° 532.

(3) *Loange*, t. 1, n° 126; et *Pente*, t. 1, n° 532.

(4) T. 1, n° 338 à 343.

(5) T. 1, n° 343.

COMPLANT. — ÉCHASSE. — ÉCHASSE.

(6) *Mon Comm.* de la *Pente*, n° 343.

(7) Art. 1763. *Mon Comm.* de la *Pente*, n° 355 et suiv.

(8) Sur la cause, de cet article, n° 343.

(9) *Loange*, n° 130.

(10) *Loange* M. Duvègier, t. 1, n° 135.

COMMENTAIRE.

683. Cet article a pour but d'assurer le privilège du propriétaire sur les fruits du sol ferme (1), de conserver à cet effet son droit de suite et de revendiquer. C'est une sanction que le loi lui donne, afin de prévenir la soustraction de son gage (2), et de lui éviter l'exercice souvent pénible du droit de suite et de revendication (3). Il. Il engage le locataire à tout que l'art. 1767 est pour le bailleur une confirmation et une sanction de ce droit de suite (4). C'est tout le contraire ; car il n'y a lieu au droit de suite qu'autant qu'il y a dépréciation, et si les fruits sont engorgés dans les lieux désignés par le bail, il n'y a pas de dépréciation. Dès lors il est évident que le législateur, en laissant le fermier à engorgier dans les lieux énoncés, a voulu rendre ainsi rare que possible l'exercice de revendication qui est soumise à de véritables restrictions.

684. On peut voir au surplus dans non-Comme d'Hygiène (5) quelle complication d'intérêts se forme entre le propriétaire de la terre et le locataire d'une ferme dans laquelle le fermier exploite les récoltes. Presque toujours celui-ci jouit sur les fruits engorgés d'un privilège qui prime celui du bailleur de la terre.

685. L'obligation de l'art. 1767 est imposée au co-

locataire aussi bien qu'au fermier, c'est qu'il résulte de la modification apportée à l'article primitif du projet de Code. En effet, le locataire fit substituer à ces mots *au fermier*, *rentier dans le projet d'article*, cette expression plus large, tout preneur de bien rural (6).

Le propriétaire peut, en effet, avoir à exercer son action contre son colon pour les séparations locatives et les autres clauses du bail. Or sait que l'art. 2102 du Code civil lui donne privilège pour ces causes aussi bien que pour le prement de prix.

686. Au reste, l'art. 1767 étant pas de bail écrit ou si ce bail écrit met sur les lieux d'engorgement, on se conformera à l'usage rural dans le ferme. Cette observation se justifie étant par elle-même que pas les observations du locataire qui peuvent le supprimer les mots d'après le bail (7), et de dire les lieux à ce devoir. Il est clair, en effet, qu'à défaut de convention, l'usage est la loi des parties. À la vérité, l'interprétation du tribunal n'a pas erré en définitive le contraire de servir. Mais il a importé son observation subsiste ; elle est dans l'esprit de notre article et dans les vrais principes du contrat de louage.

ARTICLE 1768.

Le preneur d'un bien rural est tenu, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts, d'avertir le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds.

Cet avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation, suivant la distance des lieux.

. SOMMAIRE.

687. Collation la présente présente d'un bien rural d'après le bailleur les usurpations commises sur son fonds.
688. Sanction légale de l'article obligatoire.
689. Le mot usurpation comprend tous les cas de dépréciation, mais exclut les cas de destruction totale.
690. C'est un devoir de conscience que le fermier s'est pris obligé de dénoncer au propriétaire les usurpations judiciaires ou extrajudiciaires dirigées contre lui à

propos de l'indivision.

691. Responsabilité, responsabilité de caution, que le preneur doit remplir à son propriétaire de toute espèce de trouble.
692. Quel est le délai d'avertissement doit-il être donné ?
693. Dans quelles formes ?
694. Notre article s'applique à tout preneur de bien rural, c'est-à-dire au fermier.

COMMENTAIRE.

J'ai dit ailleurs (8) que le preneur engage sa responsabilité personnelle lorsqu'il se fait pris commettre par le propriétaire les usurpations sur les récoltes commises sur le fonds. L'art. 1768 lui impose cette obligation de fermer les fermes rigoureuses ; car il le rend passible de tous dépens, dommages et intérêts.

Mais cette rigueur s'applique par le positif du fermier. Il est présent sur les lieux ; par ses occupations agricoles de tous les jours, il surveille les li-

mites ; il est le gardien naturel et nécessaire de ces terres, dont toutes les parties sont tributaires de son travail. C'est donc à lui qu'il appartient de fermer la propriété, presque toujours absent, des tenanciers qui menacent sa propriété ou des usurpateurs qui ont morcé sa dépossession. Il commettrait une faute grave si, par son silence, il le laissait dans une ignorance préjudiciable (9).

695. Ainsi, par exemple, si mon voisin possédait

(1) Sur ce privilège et son fondement, V. note Comm. des Privilèges et Hypothèques, t. 1, p. 158.

(2) M. Mouton (Fenel), t. 1, p. 330. Locat., t. 2, p. 105, n° 15. M. Duval, Louage, n° 10.

(3) Sur ce droit, voy. les notes sur p. 105 et 110.

(4) T. 1, p. 101.

(5) T. 1, n° 185 et 186.

(6) T. 1, n° 1, p. 105. Locat., t. 2, p. 105, n° 11.

(7) Id., ibid. Locat., ibid.

(8) Sur ce point, p. 105.

(9) M. Mouton (Fenel), t. 1, p. 250. Locat., t. 2, p. 105, n° 15. M. Duval, Louage, t. 1, p. 105, n° 11.

pas su et joue quelque partie de la ferme usagée pendant le cours du brul, mon fermier, qui ne m'a pas mis à même de lui en cesser et aller à un autre, sera tenu de m'indemniser du dommage que j'en aurai (1).

189. Quoique l'art. 1788 ne parle que des usur-
pateurs, on ne doit cependant pas lui donner une in-
terprétation tellement restrictive qu'il laisse exclu-
sive des droits apportés à la jouissance. L'art. 1738
du Code civil, combiné avec notre article, généralise
le sens de ce mot usurpation, il démontre qu'il doit
s'entendre, non pas seulement des empièchements
proprement dits, des anticipations matérielles, mais
encore de tous les faits qui peuvent révéler un droit
de propriété ou à la possession, et constituer ce que
l'on appelle un droit sans entreprise (3). Ainsi, le for-
mier dont la possession aurait été troublée par un
voisin qui ne voudra pas le laisser jouir d'une ser-
vitude due à la ferme, devra se conformer à la dispo-
sition de notre article, tout aussi bien que si un ou
plusieurs sillons lui avaient été enlevés sans motif (4).

680. Souvent, au lieu de se satisfaire par des voies de fait, les prétentions riérlées d'un voisin ébranlent par des actes judiciaires ou extrajudiciaires qui s'adressent à la persunne du frémier(4). Unagruir(5), présent pout point de lrpert cette idée rraîn en aggraver(6), que l'action intentée contre le locataire pour ce qui se rattache au droit de propriété, est mal dirigée, consistant de là qu'il n'y a aucun motif pour obliger le fermier à dénoncer un propriétaire des sries qui n'est rucune rrrrri ni rrrrre contre lui, puisqu'ils sont lrrrrrrrrrrrrrr, de l'adopter par cette conséquence. Les art. 1728 et 1729 ne paraissent le commander(7). Sans doute le fermier assigné en justice est maître de requérir d'être tiré des qrrrités, et cten ne l'obligo coovers le demandeur, à mettre en cause son gacien ; rn d'autres termes, il peut se renfermer, par rapport à l'auteur du trouble, dans un rôle passif, et opposer à l'action une résistance d'inertie. Mais re n'est pas euren son propriétaire qu'il lui est permis d'adopter un tel système. Ici ces obligations sont plus étroites; ron dernier l'obliga à agir et à ne pas laisser ignorer su prémisses l'orage qui se préparait contre lui (8). Est-ce que des prétentions légitimement élevées par un adversaire qui a presque engagé la lutte, et dont pas de négliger à porter atteinte ou à éblouir son propriétaire? Ou, par exemple, il voulait vendre, ou acheter un

En présence d'une agression qui met ses droits en question? Ne doit-il donc pas connaître l'état de son territoire et être prêt à le défendre? Ne doit-il pas être prêt à se défendre? Ne doit-il pas être prêt à se défendre? Ne doit-il pas être prêt à se défendre?

Dans certains cas, d'ailleurs, les sommations faites en France peuvent avoir des conséquences plus graves encore. Supposons qu'un voisin lui ait fait des dommages et qu'il ait le droit de se faire indemniser par l'autre. Si la loi française est appliquée, il pourra être contraint de payer une somme qui sera peut-être considérable.

001 Disons d'our que le lemmier doit rendre rousqur au propriétaire de toutes les espèces de troubleir dont il a connaissance. Cette doctrine rendre dans la jurisprudence de la cour de rai saison (8). Cette cour a même décidé que le trouble est cessé arès commencement du jout où le fermier a reçu la sommation et non pas le jout p'ior ou moins tardil où le lemmier l'a dénoncé au propriétaire (10).

442. Quand s'a d'ra que est donu en fermier pour
retrait le bailleur, Pri. 1268 crut que l'freres-
ment soit donu dous le meure d'ist que celui qui est
rge en cas d'frangirment, suivant le dirance des
lieux (1). Cette distance est celle q' existe entre le
bun rural que cultive le locataire et le domicile du
proprietaire. Comme le fermier est toujours present,
la loi suppose q'il a une connaissance de l'insuspi-
tion d'un finial meure ou elle e iste (12), et le d'la
ront contre le fermier a partir de ce moment. Il
se rait que l'ins-d'licite ment repa a p'ours q'n'il s'rait
leone la voie de fait.

1923. L'art. 1768 ne détermine pas la forme de cet acte. L'assigner la bonne intelligence régnait entre le propriétaire et son fermier, il n'y a pas d'inconvénients à ce qu'il soit verbal. Mais si le fermier a à redouter de la part du propriétaire des incasseries ou de mesures procédés, il prendra soin de donner l'avertissement par écrit ou même par acte d'huissier.

004. L'art. 1768 n'a pas seulement été fait pour le fermier propriétaire dit. Il s'applique aussi au colon partiaire; tout preneur de bien rural, dit le § premier.

ARTICLE 1769.

Si le bail est fait pour plusieurs années, et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes.

S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la cession ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance.

Et cependant le juge peut provisoirement dispenser le preneur de purger une partie du prix au raison de la perte soufferte.

(ii) *Pothier*, no var.

(s) Voyez aussi l'art. 512 du C. C., et M. Proudhon, *Usurfruit*, n° 1102.

(2) M. Doring, *ibid.*, 4, 2, p. 113.

(4) S_{eff} , $w^2 \approx 50$.

(5) M. Duvigneau, *ibid.*, 2, 89 (1966).

(5) $V = \text{span}\{v_1, \dots, v_n\}$, en dus dit Charles dat heel éénd.

(5) $\nabla_{\mu} \nabla^{\mu} \phi = 0$, $\nabla_{\mu} \nabla^{\mu} \psi = 0$.

(3) M. Morita, *et al.*, *Genshō*, p. 458, col. 11 in 8th v. 12, p. 1 et r.

[2] Arede de la acțiune 1814 (Dallas, v. *Action poeziei*, p. 148 și 149; în-², I, I, p. 268. Sirey, 15, 1, 174. Prins, I, 63, 1902).

14. *Wither words*

1993, April 25, 1993, C. M. P.

(iii) Art. 71, 73, 1980, C-Pr. Fr.
L. et R. de l'Environnement. Fluoridation as used

ARTICLE 1770.

Si le bail n'est que d'une année, et que la perte soit de la totalité des fruits, ou au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location. Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

SOMMAIRE.

635. Action du fermier en remise du prix lorsque le récolte a été détruite en tout ou en partie.
Origine de cette action dans le droit romain. Principes aux lesquels elle repose.
636. Réduction de l'apport de M. Dusergier, qui pense que cette action n'est fondée que sur l'équité et non sur la nature du bail.
647. Solu à quel le contrat de louage contient-il ou n'en contient-il pas?
648. Autres autorités sur les art. 1769 et 1770 ont été l'objet.
649. Quelle est la mesure de la perte pour qu'il y ait lieu à la réduction. Droit romain.
760. Doctrines des juristes et des auteurs. Influence de ces doctrines au point de vue des principes.
Doctrines des auteurs jurisconsultes et praticiens sur le point de la mesure de la perte. Doctrines de M. Dusergier sur le point de la mesure de la perte. Doctrines de M. Dusergier sur le point de la mesure de la perte. Doctrines de M. Dusergier sur le point de la mesure de la perte.
761. Perte ou non perte de la récolte.
762. Compensations des années sèches avec les années d'abondance. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
763. Perte ou non perte de la récolte. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
764. Critique des doctrines de M. Dusergier sur ce point.
765. Suite.
766. Exposition détaillée des art. 1769 et 1770.
767. Quand y a-t-il force majeure? Raison.
768. Cas ramené par l'art. 1769.
769. Suite.
770. Cas où il y a force majeure. Raison.
771. Suite.
772. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
773. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
774. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
775. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
776. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
777. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
778. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
779. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
780. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
781. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
782. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
783. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
784. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
785. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
786. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
787. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
788. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
789. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
790. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
791. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
792. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
793. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
794. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
795. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
796. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
797. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
798. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
799. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.
800. Doctrines de M. Dusergier sur ce point.

COMMENTAIRE.

635. Lorsque les décrets de la nature ou tout autre usage de force majeure ont pu avoir lieu pendant l'année, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location. Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

635. Lorsque les décrets de la nature ou tout autre usage de force majeure ont pu avoir lieu pendant l'année, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la location. Il ne pourra prétendre aucune remise, si la perte est moindre de moitié.

L'application de ce principe à la ferme des biens ruraux n'a pas échappé aux créateurs de la science

traire aux principes. Car le propriétaire n'est pas responsable de la déperdition du prix des récoltes. Le locataire, locataire Caprilli et Bismarck, expose pour donner condition : perte de plus de moitié dans les fruits ; perte de plus de moitié dans le prix des fruits sans (1).

Telle était l'opinion de Voët (2).

701. Ces deux systèmes étaient bien connus de l'École de notre ancien droit français, de Pothier. Mais il s'en était d'abord abstenu de les poser et de les discuter. « La décision de cette question, disait-il, est laissée à l'arbitrage du juge (3). »

702. Il y avait un second point que l'ancienne jurisprudence laissait aller à de fréquents variations.

D'après le loi romain et le droit canon, on comprenait la stérilité d'une année avec la fertilité de l'autre (4). Mais dans le ressort de certains parlements, celui de Toulouse, par exemple (5), il n'était de Bordeaux (6), le tempérament n'était pas admis ; on tenait que chaque année pouvait arriver sans que fortune et son rebât (7). On considérait comme une injustice d'exiger au fermier des grains légalement requis, et l'on ne permettait pas que des crises d'équité fussent l'échec le principe : que le fermier, privé d'une partie de la récolte, doit être indemnisé. D'un autre côté, on s'abstenait bien la loi romaine pour les cas de calamités naturelles, comme grêle, sécheresse, etc. (8). Mais si le fermier était pillé par les ennemis, on faisait une exception en sa faveur, et on le déchargait de la redressement, encore que son bail fut de plusieurs années, et que des récoltes ultérieures pussent le dédommager de sa perte (9).

703. Le Code civil pose en principe le droit du locataire à une indemnité quand sa perte est majeure ; mais il conserve d'une manière générale et absolue la règle de la compensation. Sans elle, l'ancien ruiné d'une année ne serait le plus souvent qu'une grande injustice à une année suivante contre le propriétaire. Ce bail, quoiqu'il comprenne plusieurs années, est un tout qu'il faut apprécier dans son ensemble. Prendre chaque année à part, et le décharger des années qui précèdent ou qui suivent, c'est supposer qu'il y a eu des localités particulières qu'on a données, et c'est la une erreur très-dangereuse (10).

De plus, le juge a devant lui une règle qui limite le pouvoir discrétionnaire que Pothier lui attribue. C'est que le bail doit être au moins de la moitié de la récolte. Nous verrons plus tard comment cette règle doit être calculée ; plusieurs questions importantes seront remises par nous.

704. Mais avant tout, nous devons dire que ces dispositions du Code civil éprouvent quelques exceptions de la part des cours d'appel.

Toulouse, renvoie les fermiers trop cédés des liquidations (11), défendant la jurisprudence de son

partement (12), qui avait en ce point le même l'avis de la simpleté à côté de l'incertitude du moment jusqu'à Agen, renvoi à son conseil, et se plaçant dans les termes du droit strict, disait (13) : « Vous déniez le bail ; car le fermier ne l'a consenti que dans l'espérance de faire des profits. L'arbitrage a rendu le bail des profits, pour quelque période que ce puisse être, c'est le point d'un bail légitime ; mais acquies. Laisser donc la fermier enlever son indemnité par le peu du bail pour l'année, sans aucune supposition des années précédentes ou suivantes. »

Mais Lyon, prenant le contre-pied de ce système, et considérant le fermier comme rasé par la force du bail à tous les accidents de nature à affecter les récoltes, Lyon, dit-il, atteste le principe même de l'indemnité avec une expression aussi précise que l'évidence (14).

« En tenant ces articles..., disait-elle, tous les propriétaires ont été grevés d'un bail ; ils ont unanimement pensé que, s'ils étaient adoptés, il fallait ou avoir plus que des autres propriétaires, ou renoncer à être propriétaires. Quoi s'il arrive une grêle, une sécheresse, une inondation, le fermier pourra demander un indemnité !... Et comme les articles ajoutent qu'il faudra compenser une année par l'autre, le juge, en attendant, pourra, par une erreur de droit, accorder au propriétaire quelques parties de son bail ! »

« Si sur pareille loi pouvait être admise, il serait au pouvoir du juge de faire manquer des récoltes de l'année nécessaire et la faillite, de les leur dans l'indignation... »

« 2^e Au fond, dans un pays, fertile et fertile sans doute, mais emporté dans le plus grande partie de son rendement par de hautes inondations, coup de ciseaux, ou les baux sont presque toujours mûres pour la ruine, la grêle, la sécheresse, la coupe, l'incendie, ou les récoltes perdent toutes les années, ne peuvent être regardées comme des baux fortunés (15). »

« Comment le propriétaire, qui, malgré les récoltes, est tenu de payer l'impôt, peut-il être privé de la moitié de sa ferme ? »

« 3^e Cependant, d'ailleurs, la loi peut être édictée pour une situation inégale dans un contrat synallagmatique ? »

« Tout contrat doit être réciproque. Ainsi, si la loi réduisait cette disposition dans les mauvaises années, on peut en profiter le fermier, il faudrait donc, par une réciprocité nécessaire, admettre, en l'absence du propriétaire, l'augmentation de prix dans les bonnes années (16). »

« Il est juste de voir que quand on passe un bail, le propriétaire et le fermier s'appellent réciproquement les bonnes et les mauvaises années, qu'il en

(1) V. *Inféu*, n^o 377.

(2) *Ad Pand. Loc. cond.*, n^o 25, r. 2. Cito Wepel et d'autres auteurs.

(3) N^o 154.

(4) L. 25, § 6, D. *Loc. cond.* l. 1, Code De loc. (Alte). Bercel Gregor, lib. 3, c. 18, r. 2.

(5) *Observ.* de la Cour d'appel de Toulouse (Fenet, t. 5, p. 500).

(6) Lapeyrière, *op. cit.*

(7) Brillon, *op. cit.*, n^o 36.

(8) C'était la jurisprudence la plus ordinaire. *Ernest*, *op. cit.*

(9) Arrêt du parlement de Paris, du 5 mai 1565. *Circulaire*,

lib. 3, ch. 100.

(10) *Ernest*, *Code*, lib. 3, c. 46, del. 5. *Vaut*, *Ad Pand. Loc. cond.*, n^o 15.

(11) V. *Inféu*, n^o 377, et *Inféu*, n^o 25, r. 2. Les auteurs qui ont écrit sur ces liquidations disent bien.

(12) *Tronci*, t. 5, p. 614.

(13) *Id.*, t. 3, p. 24.

(14) *Id.*, t. 3, p. 24.

(15) V. la réponse *supra*, n^o 205, *supra*. Ces événements ne sont dus à la barbare de la force majeure, qu'autant qu'ils sont favorables ou peuvent dériver au moins la moitié de la récolte.

(16) *Ernest* l'opinion *supra*, n^o 24.

le bail, il conserve le droit de se les faire restituer comme accessoires de la chose (1). Le débiteur prié ou total se décharge par le fermier de cette obligation. « En hoc § 217 (dit Bouvensant, colligoulturum dicitur, sicut regulariter a conductore pascuatum, « quod rñam in colonis partitum rñatit Louder-« buch (2). » Cœ le bail courra sa loce « rñatit dicit toutes ses parties. Il n'y a que par cœppod su pœz qu'il subit une modification (3).

Quant à l'objection de M. Duranton (4), que, la semence étant un résidu de l'arrachement, se porte doit être assimilée à celle d'un pœz sième de cet immeuble et retomber sur le propriétaire, elle ne me semble pas fort convaincante. Une fois que les semences sont livrées à la terre, elles subissent une transformation qui les fait ériger de nature. Ce n'est plus comme fruits qu'ils périssent, c'est comme fruits (5), et en tant qu'ils le sont, le propriétaire en supporte la perte, pas le pœz de canou. Il ne faut donc pas qu'ils lui soient rendus s'ils sont comme semences.

On ne peut donc dire que les semences ont péri pour le bailleur, qu'autant qu'elles seraient pœz restées dans le sol.

724. Après avoir parlé de ces choses, le bailleur d'une semence, ouvrier ou non, plus rompre ou non il comprend plusieurs années. Comme par l'art 1769 en commerce, l'art. 1769 adopte la règle de compensation établie par le droit romain et par le droit canonique (6); il ne doit pas le bail en tant de semences partielles qu'il y a d'années; il le considère comme un tout qu'il lui prend dans son ensemble, et qu'on ne saurait souder sans le défaire.

Le bailleur est donc responsable de la perte de la semence par les récoltes précédentes de la pœz de l'année présente. Voilà le principe; mais il doit être modifié.

725. Et d'abord, quant à l'état des terres, on ne doit pas se fier à l'état des terres au moment de la livraison; il faut en tenir compte au moment de la récolte; c'est une règle de la nature des choses, et c'est une règle de la justice.

726. Une seconde règle, c'est que la perte doit être évaluée dans une seule année (7). Si, par exemple, le bail était de 9 ans, et que le fermier ait perdu un quart de récolte par chacune des trois dernières années, il ne lui serait pas permis d'additionner les pertes, pour en faire un total de trois quarts, et dire: J'ai perdu la récolte des trois quarts d'une récolte. Je le répète: il faut que le droit tombe sur une seule année.

727. Au contraire, l'état des terres que le fermier a pu faire pour compenser la perte doit comprendre le canal de ses bénéfices pendant chacune des années qui ont précédé. Supposons qu'il n'ait gagné qu'un huitième dans la première année, autant dans la seconde, et un quart dans la troisième, on additionne ces trois fractions, et l'on oppose le total au chiffre des pertes d'une seule année (8).

Ainsi, il y a deux règles de droits fort différentes pour la perte de la semence (9).

728. Mais ces notions ne suffisent pas; la réduction du pœz de la récolte laisse subsister des controverses qui doivent être résolues; il faut savoir si le fermier a le droit de prendre parti se les faire par lui-même ou par un tiers, et si le bailleur a le droit de prendre parti se les faire par lui-même ou par un tiers, et si le bailleur a le droit de prendre parti se les faire par lui-même ou par un tiers.

729. La première question qui se présente quand on lit l'art. 1769, est celle de savoir à quel régime on doit recourir en cas de récolte de la récolte précédente, et si l'on indemnise le fermier de la perte de la récolte précédente.

Les auteurs anciens et modernes ont été questionneux à cet égard. Mais Clapetis l'a résolu d'avoir à l'égard du fermier, et d'avoir oublié les autres principes de l'équité. Voici le résumé de sa doctrine (10).

Si le pœz que l'on a fait par le bailleur le bailleur pour les semences, et si le pœz de 100 francs par an. Ce pœz, d'ailleurs, fait de semences et le bailleur de la récolte, pœz, annuellement, 15 francs par an. On doit donc 10 francs. Ainsi le bailleur pour perspective de la récolte précédente et de la récolte de 10 francs.

Mais la première règle a été modifiée. Ainsi, si le bailleur a fait de la récolte, il n'a pas le droit de 10 francs de la récolte précédente. Ainsi le bailleur de 10 francs de la récolte précédente, et le bailleur de 10 francs de la récolte précédente, et le bailleur de 10 francs de la récolte précédente.

Surtout, il n'y a pas de la récolte précédente, et le bailleur de 10 francs de la récolte précédente, et le bailleur de 10 francs de la récolte précédente, et le bailleur de 10 francs de la récolte précédente.

Mais quel est le droit de la justice et à l'équité (11)? En fait, le bailleur n'a-t-il pas, dans le droit romain, fait un gain de 10 francs nets; n'a-t-il pas fait le même bénéfice dans la troisième? Or, ces profits, un droit pas les compenser avec les pertes de la récolte précédente? Ne l'aurait-il pas fait si le bailleur avait été propriétaire, et qu'il n'eût pas été propriétaire de la récolte précédente? Qu'on se le dise pas; le droit romain n'a pas été modifié par le droit canonique, mais le droit canonique a été modifié par le droit romain.

Or, le bailleur ne doit être déchargé qu'autant qu'il n'a pas été propriétaire, et il n'a pas été propriétaire lorsqu'il ne prouve qu'une absence de gain.

Ainsi, comme Clapetis l'a dit, le bailleur est responsable et juridiquement l'opinion de Balde (12), qui veut que l'on fasse une addition du revenu de toutes les années, et que si par suite de cette addition il apparaît que le bailleur n'a pas été propriétaire de plus de moitié du canou d'une année, il n'a rien à réclamer.

(1) Art. 514, C. C.

(2) Loc. cit.

(3) M. Duranton, t. 4, n. 181.

(4) Louage, n. 199.

(5) M. Duranton, loc. cit.

(6) Supra, n. 143.

(7) Clapetis, Opusc. 26. Bouvensant sur le loi 15, D. Loc. cond. Fuchier, n. 151; Vail, Ric. Contrat, M. Duranton, Louage, n. 199. M. Duranton, t. 4, n. 199.

(8) M. Duranton, Louage, n. 199.

(9) Bouvensant, sur le loi 15, D. Loc. cond., et J. M. Duranton, Louage, n. 199.

(10) Supra, n. 113.

(11) V. au contraire au sujet de ce que dit Clapetis de ces condites sans nombre.

(12) Loc. cit., Caus. 46.

(13) N. 1.

(14) Sur le loi 15, C. C., loc. cit. p.

Vous dites (sa vous attardant à la lecture du premier §) que le fermier n'est pas indemnisé par les années précédentes, puisqu'il reste en perte d'un quart. Mais il ne concède-voilà pas que, pour statuer sur l'indemnité, il faudra attendre jusqu'à la fin du bail, ainsi que l'exige le § second.

Or, il doit se faire alors une compensation de toutes les années. Le § second le dit en ces termes. Eh bien ! que gagnerez-vous en retard ? Rien absolument. En effet, l'hypothèse se présente :

Qu'les années subséquentes ne rapportent rien, vous n'êtes pas habitué.

Qu'elles donneront de meilleurs résultats,

Qu'elles ne donneront de plus mauvais.

Dans le premier cas, c'est-à-dire si les années subséquentes en comblent suivant l'état normal, nous nous trouverons en fin de compte en état d'avoir une prétendue éruption, et cela d'une perte d'un quart, insuffisant pour légitimer un refus ; car, en effet, vous ne trouvez plus le mot *indemnité* dans lequel vous placez votre force ; vous serez en face du mot *compensation*, qui vous rassure. Ainsi, nous n'aurons rien perdu pour attendre ; le résultat sera positif, voire même.

Dans le second cas, le fermier sera encore moins fondé à réclamer.

Mais le troisième, il est possible que de nouvelles pertes accumulées rendent son état véritablement désastreux. Mais nous n'avons jamais entendu recommander son avenir et lui interdire un apurement définitif à l'expiration du bail.

732. Il y a une autre question qui partage les auteurs.

Les années d'abondance qui ont précédé les années qui ont présenté quelques pertes, pourraient-elles servir à indemniser le fermier, sans faire déduction des déficits ? ou bien faudra-t-il cumuler et balancer tous les excédents et toutes les déficits, de telle sorte que le fermier puisse aller valoir contre le propriétaire les années médiocres, de même que le propriétaire lui valoir contre le fermier les bonnes années ?

La première opinion a été soutenue par M. Durergier (1) ; elle ne paraît inadmissible. La seconde, enseignée par M. Durergier (2), doit être adoptée. En effet, que dit l'art. 1769 ? Qu'il doit se faire une compensation de toutes les années de jouissance, et M. Durergier ne voudrait faire compensation que des bonnes années, abstraction faite des mauvaises ! L'art. 1769 ajoute que le fermier n'est pas recevable qu'autant qu'il est indemnisé par les récoltes précédentes ! Et M. Durergier voudrait qu'on ne lit pas exception de toutes les récoltes antérieures ; de telle sorte que, par une iniquité flagrante, on ne choisit que celles qu'on peut opposer au fermier, rejetant celles dont il ne peut tirer avantage !

Possons un exemple.

Pierre, fermier du fonds Semproux, qui rapporte annuellement 100 sacs de blé, en a recueilli 110 en 1830, 90 seulement en 1831, et 40 en 1832. Il réclame alors, conformément à l'article 1769. Voilà trois récoltes, dit-il ; je compare sur 300 sacs de blé. Dans les deux premières années, j'ai bien en mon compte, toute compensation faite. Mais, en 1832, j'ai perdu plus de moitié. L'année moi-même, j'en porte proportionnelle de mon revenu.

Sais-je M. Durergier, il n'y avait pas fondé ; car on lui opposerait le gain de 10 sacs de blé en 1830, lequel, ainsi reporté sur 1832, élèverait la récolte à 80 sacs, c'est-à-dire à plus de la moitié d'une récolte ordinaire ; tandis qu'il ne pourrait compenser ces 10 sacs recueillis en 1830 par la perte de 10 sacs qu'il aurait eus en 1831 !

Mais j'avoue que ce système brise malaisément ; c'est une espèce de tout de force pour enlever au fermier que les récoltes ont antérieurement, l'indemnité à laquelle la loi lui donne droit. C'est reculer, à tout prix et contre toute raison, qu'un déchet de plus de moitié arrive tout juste au moment où le fermier, n'ayant ni gain ni perte, croit à découvert ; la loi est ainsi un peu appauvrie que propose M. Durergier, et c'est qu'en tenant compte de la mauvaise année, on se rend implicitement au fermier une indemnité pour la perte de cette année, quoique l'on ne s'élève pas à la moitié. Mais c'est là une erreur ; on n'alloue pas d'indemnité de ce chef au fermier. On lui accorde en fait de la compensation la mauvaise année pour neutraliser la bonne qui lui est opposée. Elle n'a rien de la forme d'une perte négative, et pour reculer à l'année de l'indemnité la prépondérance que lui donne tout son mesurage inférieur.

M. Durergier tombe ici dans l'erreur que je lui reproche tout à l'heure (3), et qu'il a reproché lui-même à M. Durergier, c'est-à-dire qu'il confond l'indemnité avec la compensation. Il aurait dû voir que l'indemnité n'est attribuée qu'à l'année 1832, qui, ne trouvant dans les années précédentes qu'un balancement de profits et pertes, n'est rendue, en réalité, au fermier qu'une récolte insuffisante.

733. J'ai dit, à la fin du § 731, que si le fermier n'est pas indemnisé par les années précédentes, il lui est de toute nécessité attendre la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années du juséance.

De là une différence à noter entre les années qui survient le désastre et celles qui le précèdent.

Lorsque celles-ci ont eu lieu, elles libèrent définitivement le propriétaire ; par le supplément qu'elles apportent, elles liquident le compte, et le fermier ne pourra aller réclamer dans les années suivantes des préjudices pour retard sur un régime final, sur une opération consommée. Voilà pourquoi Balde les appelle *supplémentaires* ; *Præcedentibus annis est supplementum* (4), c'est-à-dire que les récoltes antérieures partiellement l'année désastreuse de ce qui lui manque, et lui est apporté.

Mais si les années antérieures ne suffisent pas et qu'il faille recourir aux années subséquentes, celles-ci suspendent l'opération ; elles servent à attendre l'événement final dans lequel le propriétaire espère pour suppléer la perte antérieure. « Sequens annus (5) est » prout les paroles de Balde » est *supplementum* donc » *concretum*, et donc, *cum concretum, supplementum* ».

Ce caractère suspensif des années à venir se retrouve dans la disposition de l'art. 1769, qui régit la fin du bail le régime de l'indemnité.

734. Il faut de là que le fermier doit continuer à payer le fermage, sauf à compter plus tard.

Toutefois, le juge peut provisoirement dispenser le preteur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte. C'est un tempérament apporté par l'art. 1769 au principe que le temps à venir s'a qu'une

(1) Y. t. n^o 731.

(2) *Longue*, n^o 421. *Junge les annotations de M. Zachariæ*, t. 2, p. 21, note 2.

(3) *Supra*, n^o 731.

(4) *Sur la fin de l'art. C. Lév. cond. quod. 10.*

mise le propriétaire et le colon. L'un est lié à l'autre par une société qui met en commun le pécule et le gain (1). Le colon ne serait responsable de la perte qu'autant qu'elle serait arrivée lorsqu'il était en demeure de livrer au propriétaire sa part des fruits (2).

747. Dans le second cas, une sous-distinction est nécessaire : Ou le pécule courrou que la prestation due par le fermier serait prise en nature sur les fruits de la chose ;

Ou bien le bail n'attribue pas la prestation au propriétaire à l'air de garantie prise sur les fruits du fonds, mais si le lui donne en général et sans en limiter l'étendue.

748. Dans la première hypothèse, le pécule de la chose re tombe sur le propriétaire, jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû ; il n'est pas la disposition de notre article. Elle est conforme à l'ancien droit (3), et la raison paraît justement en se fonder (4). Car le propriétaire, en se réservant toute quantité à prendre dans les fruits du fonds, se réserve que rien ne lui échappe par la récolte de son fermier ; celui-ci n'a fait le récolte que pour le maître et non pour lui-même. Il se serait donc responsable qu'autant que le pécule soit resté lorsque déjà le propriétaire l'aurait mis en demeure de livrer sa part obligatoire (5).

749. Mais, dans la deuxième hypothèse, il n'en est pas ainsi. Le fermier n'est pas débiteur d'un pécule, mais d'un genre. Or, un genre ne pécute jamais. Conduire est débiteur genre, quel qu'on ne pécute point (6).

750. Enfin, si le fermier est tenu de payer en argent, il est encore plus évident que la récolte des fruits est restée contre sa demande en réduction une fin de non-recevoir invariable.

751. À ce principe, la cour de Metz a imaginé une exception ; elle a pensé que l'art. 1772, applicable sans doute lorsque des cas fortuits ordinaires ont ravagé les récoltes séparées du sol, cesse de l'être lorsque le mal a été occasionné par des cas fortuits extraordinaires, par exemple par une inondation à laquelle le pays n'était pas sujet (7). Jamais décision ne fut plus en opposition avec le droit et la réalité. Eh ! qu'importe que le sinistre soit un cas ordinaire ou extraordinaire de force majeure ? Qu'il est arrivé, la chose n'était-elle pas la propriété du fermier ? n'était-elle per à ses risques ?

752. La séparation des fruits n'est pas le seul cas qui place le fermier en dehors des dispositions des art. 1769 et 1770. L'art. 1771 en prévoit un second : c'est celui où le vaineur du dommage existait et était connu du preneur lorsque le bail a été passé. Alors, il est censé avoir voulu le prendre à ses risques et périls. On suppose, d'ailleurs, que le prix a été fixé en conséquence (8).

« Ainsi, dit Brillon (9), si les fermiers se sentent pris » le ferme en temps de guerre, ils ne pourraient, » sous aucun prétexte, demander une diminution, » payer que le cas a été prévu, à moins que le siege » ne soit d'arrêter le rille où le revenu de la ferme se » perçoit. » (Arrêt du parlement de Paris, du 25 décembre 1800, contre le cardinal de Goudy, abbé de Saint-Anthoine.)

753. À plus forte raison, le fermier n'est-il non recevable à se plaindre si le distric de la récolte provient de la mauvaise qualité de la terre (10).

754. Et si la perte est occasionnée par une faute du fermier, il n'est pas moins évident que sa demande en réduction serait sur le champ repoussée.

ARTICLE 1772.

Le preneur peut être chargé des cas fortuits par une stipulation expresse.

ARTICLE 1773.

Cette stipulation ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, tels que grêle, foudre, du ciel, gelée, coulure.

Elle ne s'entend pas des cas fortuits extraordinaires, tels que les ravages de la guerre ou une inondation, auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, à moins que le preneur n'ait été chargé de tous les cas fortuits prévus ou imprévus.

SOMMAIRE.

755. De la stipulation par laquelle le fermier s'est chargé des cas fortuits.

756. Règle d'interprétation donnée par l'art. 1772 et 1773. Distinction entre les cas fortuits prévus et les imprévus.

757. Critère d'interprétation des Articles. Elle est fondée,

malgré les objections de Vinnius.

758. Suite.

759. Si la clause par laquelle le fermier s'est chargé des cas fortuits s'entend de ceux qui affectent le champ ou de ceux qui affectent les fruits ?

[1] L. 25, § *Pro socio*, D. Loc. cond., l. 38, D. Pro socio, Arrêt (Cass., 1810, n. 101). Supra, n. 237 et suiv., et n. 350.

[2] Art. 1771 et 1772, C. C.

[3] Pothier, loc. cit.

[4] Supra, n. 245. M. Duranton, Louage, n. 348.

[5] Art. 1771 et 1772, C. C.

[6] Pothier, loc. cit. l. 1, C. Si cond. potest, M. Duranton, l. 1, n. 135. M. Duranton, Louage, n. 348. Supra, n. 634.

[7] 10 mai 1845 (U., 15, 1, 4. Supra, l. 2, 171, Pothier, l. 2, 171, p. 365).

[8] M. Duranton, Louage, n. 349.

[9] V. Balth., n. 35.

[10] L. 25, § *Pro socio*, D. Loc. cond.

Après avoir moult le bar de nou-recueillir que l'ac-tion du fermier en diminution du rason, trouva dans la prérption des fruits d'ns sa demeure, dans l'exis-tence de la cause de dommage avant le bail, jointe à la circonstance qu'il en vint, le législateur s'oc-cupe de l'exception que la courtoisie sur les cas for-mels donne au propriétaire. C'est le dernier anneau d'une chaîne qui se rattache à l'art. 1769. Donc, cette exception doit se restreindre à un accord sur le cas de perte des fruits, le seul dont s'occupait l'ar-ti-

cles 1769 et suiv.; d'our, à moins qu'une circons-tance expresse n'ait étendu le sens ordinaire, elle est étrangère aux déchéances souffertes par le chose-même. Ainsi, si le locataire a fait un incendie, le propriétaire ne pourra trouver dans la stipulation dont nous parlons le principe d'une action en répara-tion contre son fermier (1); il lui faudra une circons-tance, portant positivement que le fermier a été chargé des dégradations subies par le fonds, par suite des faits destructeurs (2).

ARTICLE 1774.

Le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

Ainsi, le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles.

SOMMAIRE.

700. Des baux sans écrit. Utilité des baux bari, observance de la cout de Lyon sur baux dragers, état actuel des opinions sur cette question.
701. Le Code civil restreint arable; il n'est relatif aux baux bari et aux progrès de l'agriculture.
702. Point de droit du Code pour baux bari et baux bari.
703. Quel est le droit de baux bari par art? Serait-ce par art? Quel est le droit de baux bari par art? Serait-ce par art?

704. Suite.
705. Quel est le droit de baux bari par art? Serait-ce par art? Quel est le droit de baux bari par art? Serait-ce par art?
706. Suite de baux bari par art? Serait-ce par art?
707. Suite.
708. Suite de baux bari par art? Serait-ce par art?
709. Suite de baux bari par art? Serait-ce par art?

COMMENTAIRE.

700. Les baux de biens ruraux faits sans écrit se-mentent, comme nous le verrons tout à l'heure, dans des termes assez courts, et sans se rapporter, ils ont aux yeux des agronomes de grands inconvénients. Les besoins d'agriculture recommandent en général les baux bari. On a vu des conseils généraux aller jusqu'à demander que le Code rural les prescrivît en termes formels. Depuis plus d'un siècle, l'agriculture est florissante en France. Elle le doit particulièrement à l'habitude des baux bari qui y furent introduits en 1714 par lord Cochrane. L'usage s'en est propagé en Angleterre, depuis surtout que le premier, en 1710, rendant les droits des possesseurs de biens substitués, leur permit de faire ces baux (3).

En France, la loi du 30 mai 1818 les a encouragés (4); mais ils trouvaient des obstacles assez nombreux dans les pays où les propriétés sont divisées, et où les grands corps de ferme disparaissent de jour en jour d'ailleurs. Des préjugés ruraux les rendaient d'ailleurs et même contre l'impulsion que la science agricole s'efforce de donner. Je trouve dans les observations de la cour d'appel de Lyon, sur le projet du Code civil, un manifeste si apécieux contre les

longs baux, que je crains utile d'en faire connaître quelques fragments à ceux qui étudient la question avec impartialité.

« Mais on y résistait, disaient plusieurs membres de la commission fruite par cette cour (5), plus on est réticent sur la longue jurisprudence qui avait été en France les baux à un an et demi l'année de puis l'année; on ne doit s'en rendre que lorsque le fermier est obligé de des déchéances, à des améliorations dépendantes; qu'aurait, en ce cas, ils devraient être restreints au temps utile pour l'indemnité avec profit le fermier de ses travaux et de ses avances;

« Que le système des baux à long terme, sous des apparences réprouvées et dont les agriculteurs ruraux peuvent discerner le féodalisme et le danger, ne tend qu'à troubler le système féodal, à ériger le propriétaire, à nuire les propriétaires, comme le l'ont fait les seigneurs quand ils s'abandonneront à des incursions sans pitié.

« Par l'effet du bail, la propriété est à l'au, les fruits sont à l'au; c'est donc une division tempo-

(1) M. Duranton, *Loi*, n° 113. M. Duranton, t. 2, n° 101.
(2) La loi, § 2, D. Loc. cond., offre un exemple de pareille chose.

(3) Motif discuté de la loi du 30 mai 1818 (D. 1818, t. 2, n° 101).

(4) *Idem*, n° 113.

(5) *Idem*, t. 2, p. 129.

(6) V. la préface.

croëillir du blé sur rhécano des trois soles, et qu'il s'en ira jeter plusieurs des bords de la chose, qu'ayant fait le bail il aura donné au moins trois années d'exploitation. C'est pourquoi l'art. 1774 décide que le bail est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles ou saisons (1).

705. Si la ferme comprend des terres sèches à l'assolement normal et des herpages dont les fruits se récoltent en une seule année, comme des prairies, des vignes, le bail sera censé fait pour le tout. Dans une ferme de cette nature, les terres productives se combinent les unes avec les autres; les prés donnent des fourrages, et les fourrages nourrissent les bestiaux dont les fumiers engraisent les terres labourables. Sans eux la culture des céréales manquerait de son engrais le plus efficace. Les vignes seraient en secours du fermier pour le bœvier alimenté et du propriétaire du foin, et même pour le propriétaire des bestiaux qui mangent les feuilles précautionnellement. Et si, derrière l'appât des céréales, le récolte du vin peut donner au fermier le moyen de recouvrer ses pertes, le bail ne pourrait donc être divisé en ses plus grands inconvénients (2).

706. Lorsque le bail est fait d'un bois taillé, la question de savoir quelle est sa durée présente peu de difficulté.

Le projet du Code civil sur l'art. 1774, dont son art. 17, une disposition ainsi conçue :

« Le bail d'un bois taillé, lors même qu'il se par-
« tienne en plusieurs coupes, n'est censé fait que pour
« une coupe (3). »

La coutume de Limoges en avait fait la maxime (4). L'usage on s'exprime verbalement un bois taillé, « dit-on, ou est censé ne vouloir être sa-
« proué la jouissance intégrale. Si donc le bois
« taillé se divise en plusieurs coupes, le preneur
« doit les avoir toutes; autrement, si ou ne lui en
« donne qu'une, ce n'est plus le bois taillé qui lui
« est affermé, mais une partie; ce qui est contraire
« à l'essence d'un bail de bois taillé dans son
« intégralité. »

Au conseil d'État, cette observation fut reproduite par M. Delormeuil. « Lorsque le propriétaire en donne
« une partie qu'un seul coup, dit-il, ce n'est
« point un bail, mais une vente; car si la totalité du
« l'exploitation se divise, par exemple, en deux cou-
« pes, il ne peut y avoir de bail que lorsque le contrat
« est rompu par toutes les coupes. »

Alors M. Gall rappela que la coutume de Rennes avait demandé que le preneur lui reforme la manière sui-
« vante : « Le bail d'un bois taillé, lorsqu'il se par-
« tienne en plusieurs coupes, est censé fait pour l'exploita-
« tion successive de toutes les coupes » ; mais que
« cet amendement avait été rejeté par la section de la-
« justice. »

M. Delormeuil insista : il fit observer « que, dans
« la Bretagne, il se trouve presque toujours des taillis
« par les terres affermées; qu'on ne laisse la jouis-
« sance au fermier pour lui rompre une époque con-
« sciente et sans interruption, et qu'ils lui sont pro-
« duits de la totalité du bail; que ces usages se trouvent étan-
« dérités par le projet d'art. 1774. »

Il paraît que cette observation produisit une certaine

impression; car M. Trocheret pensa « que ce motif
« et les autres considérations qui seraient énoncées
« sur ce point, devraient décider à ne pas s'expliquer sur la
« base des lois. »

On supprima donc ce qui était relatif à ce point (5);

707. Le juge, sur lequel le conseil d'État s'est éle-
« vée de la solution de cette question, a remarqué,
« dans l'intermédiaire présente des parties, la durée du
« bail verbal pour les autres. Que si cette solution n'est
« enveloppée de l'usage, voir, à mon sens, la distinction
« doit être faite. »

On s'est agité sur le bail verbal qui dépend d'une ex-
« ploitation prise à bail verbal; c'est le cas envisagé par
« M. Delormeuil, lorsqu'il faisait référence aux usages de
« la Bretagne; et c'est la justification du bail verbal
« au fermier pour tout le temps qu'il veut pour le
« fermier. C'est la conséquence de la règle qui veut pour
« donner au n° 705. Le bois, étant précautionné de la
« ferme, ne sera pas censé se former pour le même
« temps que l'objet dont il n'est qu'un dérivé. L'ex-
« ploitation, du reste, est adre de droit, soit la ren-
« dition de principal; et cette maxime est si raisonnable,
« qu'elle serait vaine sans la loi. Si elle était même
« que le projet d'art. 1774 est adopté par le conseil
« d'État. Car ce projet d'art. 1774 donne qu'une pre-
« scription pour le cas où le preneur n'aurait pas le
« droit de décision; or, ici, un précautionné du bail
« puisse que toutes les prescriptions est diminuée la
« question et déterminée sa solution. Je ne conçois donc
« pas que M. Trocheret ait partagé les idées de M. De-
« lormeuil. Tout il est vrai que dans les discussions orales,
« les plus usagers et raisonnables sont quelquefois ceux
« qui produisent le plus d'effet. »

On voit, le bois taillé subsiste principalement, et il a
« été agité à bail comme objet distinct, ni n'est pas
« pense qu'il n'est plus rationnel de décider que le fermier
« n'aurait pas de tout le temps de son exploitation, jus-
« qu'à la dernière révolution. Car si le bail est limité
« à une révolution, on ne peut plus le bail d'un bois,
« mais celui d'une partie d'un bois (6).

708. Il y a des bois qui donnent plusieurs récoltes par an. Tel sont les jardins potagers. Un
« parle du bail d'un jardin dans l'ordonnance romaine la pro-
« priété est un double bail (7). C'est probable-
« ment ce qui a donné naissance qu'il est censé fait. Mais
« l'usage est une maxime qui n'est pas la même. Les
« dans le territoire de Tournai, ville d'Alsace, ne ren-
« draient deux fois dans la même année; qu'il y a même
« des vignes qui donnent trois fois l'année, de telle sorte que
« le même est présent des grappes mûres, mûres et
« un fruit (8). On ne s'occupe pas de ce cas miroir-
« dinaire et peut-être trivial. Quant aux autres, je
« pense que le bail verbal qui est entre les mains du
« fermier les jardins et les bois, il s'agit, est censé
« d'être pour un an. Le preneur n'est censé en avoir
« remis tous les fruits (9), qu'autant qu'il a joint des
« produits qui l'ont emporté dans son bail. En
« vain voudrait-on réduire le bail à un an. Cette pré-
« scription est arbitraire. Car les diverses récoltes
« ne sont pas les mêmes du sembler. Les vignes un
« se récoltent pas les uns juste après les premières her-
« bes. Les légumes tardifs d'un jardin n'attendent pas

(1) V. *Inf.*, n° 773, l'ancien droit et les autorités.

(2) *Inf.*, n° 773.

(3) *Fœnst.*, l. 14, p. 420.

(4) *Id.*, l. 14, p. 393.

(5) *Id.*, l. 14, p. 393 et *sup.* *Locut.*, l. 14, p. 393, n° 15.

(6) *Journal de Droit*, l. 14, p. 393.

(7) *L.* 1, § 6, D. *Solus maritus*.

(8) *L.* 14, § 6, D. *Solus maritus*, l. 14, § 6, D. *Solus maritus*.

(9) *Exposition de l'art.* 1774.

autres, au vice *visi*. Que, d'après l'usage commun, les cultivateurs ne labourant toutes les terres qu'en trois saisons, il fallut tenir pour constant que la réconduction était pour trois ans; que cependant elle ne devait avoir lieu que pour deux ans dans les lieux où pour les terres qui se cultivaient de deux ou deux ans.

Cette opinion a été consacrée à la tournee civile au mois de février 1833 (1). C'était celle de Fathier (2), de Brémont (3) et de presque tous les docteurs. Le Code civil ne pouvait s'empêcher de la consacrer; car la loi réconduira, s'il n'est qu'un bail verbal, comme nécessairement sous l'empire de l'art. 1774 qui règle les sortes de baux.

774. Mais, quelle prévision sur cet article, il laisse indiquer aux questions assez difficile posée par Fathier (4).

Soit un ferme partagée en deux toiles. Je l'ai donné à bail pour un an seulement, et par conséquent le fermier a eu que la jouissance d'un an. A l'expiration de ce temps, il laboura et semença les terres de l'autre saison, qui étaient au repos à l'époque de son bail. On demande s'il y a l'acte réconduction, surtout si les saisons sont inégales, soit pour la qualité, soit pour la quantité des terres.

Je réponds d'abord que la question est fort mal posée. Il ne peut y avoir lieu à l'acte réconduction, puisqu'il n'y a pas de bail qui recommence, la jouissance pour un an choit à l'acte qui dans le bail expiré. Ce qu'il faut demander, c'est ceci : Le bail l'acte dans lequel les parties se sont engagées, sera-t-il d'un an ou de deux ans?

Pour répondre à la loi à deux ans, on peut dire que, d'après l'art. 1774, le droit des baux de terres partagées en deux toiles, est d'un an d'années qu'il y a de saisons.

Mais c'est là un faux point de vue. Dans l'espèce on ne peut pas dire qu'il n'y a qu'un an et même biélogie parti en deux toiles; le bail précédent a composé l'unité, puisqu'il n'y a pas de bail pour une seule saison, abstraction faite de l'autre; donc, dans l'acte de la loi, qui est censée se continuer dans la seconde

bail, il y a en outre de la chose distincte que de toiles. Donc le bail l'acte de la seconde saison ne comprend que les terres de la seconde saison, de même que le premier bail ne comprendrait que les terres de la première saison. Donc celui le second bail ne doit durer qu'un an (5).

Quant au prix, il ne pourra non plus être le même que celui du précédent bail; car les toiles sont inégales en qualité et en étendue. Il faudra donc recourir à des experts pour le déterminer (6).

775. J'ai vu jusqu'à ce jour cette opinion fragmentaire d'établir. M. Darrigues la condamne cependant (7), par deux raisons qui s'expliquent réciproquement. D'une part, M. Darrigues voudrait que le second bail soit de deux ans parce qu'il n'emprunte rien au premier; de l'autre, il voudrait que le prix soit le même parce que les parties ont eu l'intention de conserver la clause de leur première convention. D'autre part, M. Darrigues veut que le second bail soit de deux ans parce qu'il n'emprunte rien au premier; de l'autre, il voudrait que le prix soit le même parce que les parties ont eu l'intention de conserver la clause de leur première convention. D'autre part, M. Darrigues veut que le second bail soit de deux ans parce qu'il n'emprunte rien au premier; de l'autre, il voudrait que le prix soit le même parce que les parties ont eu l'intention de conserver la clause de leur première convention.

776. Mais combien de temps de possession sera nécessaire pour faire présumer la tacite réconduction?

Un point important à cet égard et déjà appelé par moi dans mon commentaire de l'art. 1758, c'est qu'on ne puisse le préjuger par le seul séjour du fermier ou du délégué usé dans le lieu, pour la partie; autrement, ce serait punir un acte honorable de bonté et de complaisance; ce serait punir un propriétaire à avoir un bailleur, la loi de jure de l'expiration, pour chasser le fermier qui ne paye pas (8). La règle est que le magistrat doit exiger que le fermier continue sa jouissance pendant un temps assez long pour faire présumer le consentement du bailleur (9). Il n'est pas certain que cette règle soit les usages locaux, qui sont le meilleur moyen d'interpréter les conventions; bien entendu, de reste, que ces usages ne seront pas de nombre de ceux dont nous avons montré l'abolition par les art. 1758 et 1776 (10).

ARTICLE 1777.

Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et, réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire.

Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à l'usage des lieux.

SOMMAIRE.

777. Moyens indiqués par l'art. 1777, pour ménager la transition d'un bail à un autre bail qui se commence.

778. Exemple emprunté à une ferme normale à un an et demi normal.

779. Autre exemple emprunté à l'établissement normal.

Questions arising provenant de l'établissement des précédents articles.

(1) *Fathier, sur l'art. 1774, t. 1, p. 101, n. 10.*

(2) *Id.*

(3) *Sur la loi 16, C. De locat.*

(4) *Id.*

(5) *Jung, Fathier, loc. cit.*

(6) *Fathier, loc. cit.*

(7) *T. 1, p. 101 et 102.*

(8) *Obser. de la cour de Lyon (Fenet, t. 1, p. 100).*

(9) *Supra, n. 10.*

(10) *Id.*

des conséquences dont l'éleveur, pour élever de vaches, se mesure par celle de leurs devoirs et de leurs besoins.

Dans les pays dont les usages s'occupent ici, c'est une question controversée que de savoir si le fermier entrant a droit de semer ses blés d'hiver ou sur les terres de fermier sortant, une certaine quantité de blé, de seigle et autres fourrages qui font les premiers récoltes.

Un fermier des environs de Nancy, à qui son bail ne donnait pas représentation de droit, ayant répondu au pouvoir d'arrêter, en jetant des blés sur les rochers, afin de ne pas perdre de temps pour s'acquiescer la quantité de fourrages nécessaire pour son exploitation; le fermier sortant déclara, et prétendit qu'il y avait là une violation de sa jouissance, qui devait rester restreinte jusqu'à la démolition des terres. La cause fut portée devant l'un des juges de paix de Nancy, qui, par sentence du 21 juillet 1838, reconnaissant que le fait du fermier entrant pouvait porter préjudice au fermier sortant.

Voici cette sentence. Elle peut servir à préciser et à éclaircir la question.

« Considérant que le fait de Louis peut être considéré comme dommageable, parce que dans les années d'abondance et riches le blé semé par le fermier ne nuit pas à l'abandonner de la récolte de cette récolte; et qu'il est néanmoins préjudiciable; c'est un préjudice par lequel un étranger peut se créer un bénéfice considérable sur son terrain dont il n'est ni propriétaire ni locataire. Mais celui qui jouit du terrain a-t-il droit de produire de ce blé, ou ne peut-il que demander une indemnité proportionnée au dommage qu'il éprouve ?

« Considérant que l'art. 1382 du Code civil ne donne ouverture pour tout préjudice qu'un droit de réclamation de la part du dommage éprouvé; que l'article 14, § 1^{er}, de la loi du 25 mai 1838, restreint la compétence du juge de paix à l'extinction de ce dommage, qu'il ne peut ni se créer un droit de réclamation, ni demander à la récolte que le défendeur s'est appropriée par une récolte, à la récolte, mais que le Code pour n'y pas présumer; et qu'il s'agit de savoir si le fait serait reproché par la loi, l'existence qu'elle prononcera un préjudice par le profit des dommages; ou rent reprendra que l'indemnité qu'il réclame doit être évaluée sur des bases moins étendues que si le dommage eût été volontaire.

« Considérant que Louis n'a pas été obligé de cul-

tiver le terrain qu'il a eu le droit de louer; qu'il doit travailler à l'élevage une partie du terrain qu'il a donné à sa place avant d'y semer du blé; qu'il n'est de même pour les grains donnés avant la récolte du blé, parce que tous les grains récoltés qu'il a produits n'ont pas été absorbés par ce blé, et qu'il en est resté dans les terres pour produire d'autres récoltes; et Louis, qui veut réclamer une partie de ce blé pour le semer de son blé, doit contribuer pour une faible portion dans le blé des grains; car ceux qui produisent des récoltes doivent nécessairement contribuer proportionnellement dans les dépenses;

« Considérant que des orages, la grêle, la sécheresse, ou les plaines arides, peuvent diminuer le rendement de son espérance au moment de la récolte de l'année; qu'ainsi on ne peut, comme le demandeur l'espère, attendre au moment où elle sera coupée et battue, pour estimer le dommage; que d'un autre côté, cependant, selon la loi ou la loi de ces circonstances atmosphériques, la récolte du blé peut être plus ou moins nuisible, il est juste, en ordonnant que les récoltes resteront dans le terrain et la comparaison aux autres champs d'année sans blé, de leur laisser le bénéfice de leur récolte leur opération qu'au moment de la récolte, s'il jugeait ce blé utile à l'extinction de leur récolte;

« Donc, juge de paix s'agit, ordonne que, par exploit, l'indemnité d'un demandeur à raison du blé semé au moment d'avoir, à raison de la récolte de blé, sera largement estimée; 2^o que les récoltes seront estimées le blé de la récolte donnée au terrain avant le semer des grains, et celle des grains qui y ont été récoltés avant les blés, et dans quelle proportion Louis doit contribuer au paiement de ses récoltes et grains, pour, ensuite du rapport et du rapport, être statué ce qu'en cas d'appréhension; les grains demeurant réservés. »

Cette décision est équitable. Ainsi l'indemnité d'un arrangement basé sur les principes qu'elle pose.

De cette, tout est un arrangement pour les propriétaires qui veulent secourir les progrès de l'association triennale, d'arrêter dans les bancs, par un circuit repris, que le fermier entrant aura le droit de jeter au printemps dans les blés et arènes de fermier sortant les récoltes nécessaires à l'établissement des récoltes artificielles.

ARTICLE 1778.

Le fermier sortant doit laisser les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et, quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir avant l'estimation.

SOMMAIRE.

780. Obligation du fermier sortant quant aux pailles et engrais.
781. Soit.
782. Intérêt de l'agriculture à ce que la ferme conserve les pailles et engrais.
Cet intérêt explique le second paragraphe de l'art. 1778.
783. L'art. 1778 s'applique-t-il aux fourrages ?

784. Comment se fait l'estimation des pailles et engrais dans le fermier doit être indemnité.
785. De la responsabilité qui incombe au propriétaire de payer une indemnité.
Circumstances où l'on peut se faire réhabiliter.
786. Obligation du fermier sortant par rapport aux engrais.

COMMENTAIRE.

780. Si le fermier sortait à son les pailles et ensais de l'année lors de son entrée en jouissance, il doit les laisser à sa paille; car ces choses étaient parties de la ferme; elles en étaient au censitaire. Or, il faut que le fermier rende l'immeuble tel qu'il l'a trouvé (1).

781. Il arrive très-souvent que le fermier sortant, ne profite pas des pailles, comme si elles de la dât, et se contentent de présenter quelques réductions sur la paille de l'année, fait couper les blés de la dernière récolte très-haut. Par là, le quant de paille se trouve considérablement diminuée. C'est de sa part un abus grave qui l'expose aux dépositions pénales. Il est de l'intérêt du propriétaire de seiller avec soin à ce que le fermier sortant ne se livre pas à un tel abus, et qu'il coupe les blés à la hauteur ordinaire (2).

782. Quand même le fermier sortant n'aurait pas reçu les pailles et engrais, il doit cependant les laisser à sa sortie (1778), sauf au propriétaire à lui se payer le prix. Les intérêts de l'agriculture l'imposent au droit de propriété. Sans doute, le signus du droit voudrait que le fermier pût disposer à son gre des pailles, qui sont une partie de la récolte, et des fumiers qu'il a composés par ses soins et avec les débris de machines agricoles et animales qui lui appartiennent. Mais que destruction la ferme sans les engrais périodiques? et on s'en prouve dans la plupart des villages, et les fermes sortant n'ont exproprié de ceux qui restent sur la ferme? Il est certain que la plupart des terres resteraient improductives si l'ail de l'agriculture ne réparait par les engrais la déperdition du sol (3). Ainsi les cultivateurs ont-ils l'habitude de dire : *Le fermier fait le pays*, et cette vérité, consacrée par l'expérience de tous les temps, respicte dans les intérêts du moyen âge comme dans les siècles de lumières, avait surtout frappé l'esprit des Romains, ces peuples de la science agricole, qui avaient consacré tous les soins dans l'ail des engrais, par l'érection d'un temple au dieu *decuria* (4).

Quant aux pailles, elles sont un approvisionnement nécessaire pour alimenter les bestiaux; elles font aussi la meilleure litière pour les animaux domestiques, qui se placent sur leurs couches molles et saines; puis, lorsqu'elles ont été purifiées de leurs résidus et de leur transpiration, elles se convertissent en fumiers répandus et fertilisants. C'est aussi que, par une heureuse combinaison, les récoltes ont les engrais et les engrais font les récoltes.

• Toutes ces considérations ont déterminé le législateur à prendre des moyens dissuasifs pour que la ferme ne soit pas exposée à manquer de sa qui assure ses approvisionnements et sa fécondité. Il a été positivement établi sur cette nécessité par les observations des cours d'appel de Bourges (5) et de Limoges (6), qui, dans l'intérêt de l'agriculture, réclamaient une mesure aussi prévoyante (7). Au reste, le fermier sortant ne se plaint pas, puisque d'un côté il sera indemnisé par le propriétaire, et que, de l'autre, il trouvera dans sa nouvelle ferme l'équilibre de ce qu'il laisse dans l'ancienne.

783. Tout ce que j'ai dit des pailles s'applique aussi aux autres fourrages (8). De deux choses l'une: ou le fermier les a reçus en nature, et il doit les laisser à sa sortie; ou il ne les a pas reçus, et les rations qui ont été données au propriétaire le droit de seules les pailles, sans indemnité, milles pour les autres fourrages.

784. L'estimation des pailles et fumiers doit le fermier doit être indemnisé, se fait par experts. L'article 1778 l'indique suffisamment. On conçoit, d'ailleurs, que si le prix n'était pas fixé par ce moyen, le fermier pourrait se faire la disposition de la loi itself, en demandant un prix exagéré (9).

785. Du reste, le propriétaire ne peut exiger de payer aucun indemnité au fermier qui n'aurait pas reçu en nature les pailles et fumiers, et la restriction s'en ramplie.

Le bail est virtuellement censé avoir voulu soumettre le propriétaire de toute indemnité, lorsqu'il porte : « que le fermier sera tenu de remettre en fumiers toutes les pailles de sa récolte. » Par cette clause, ou a voulu revenir à la terre toutes les pailles de sa production; et on l'a voulu pour la dernière année former pour toutes les autres; ou s'a l'en accepté; ou s'a tout autre différence. Le fermier doit donc se soumettre à cette obligation; et, puisque c'est pour lui un dessein aussi si rigoureux, il est évident que le principe d'une indemnité manque d'une manière radicale. Du reste, c'est ce qui a été jugé par arrêt du parlement de Paris du 22 août 1781, rendu sur les conclusions confessées de M. Séguier (10).

786. L'art. 1778 ne parle pas des semailles. Elles appartiennent à la ferme quand le fermier les a reçues lors de son entrée. Il doit donc, à son départ, les laisser à son successeur.

Mais, s'il n'en a pas reçu, c'est au nouveau fermier à s'en procurer; et il-ci le paiera toujours sans difficulté.

(1) *Supra*, art 665 et 666. *Id.* *Fondé*, § 1. De son côté, le fermier, qui entrant dans une ferme, y trouve des pailles destinées à la ferme, et qui, d'après les clauses du bail, subit le bail à sa sortie les terres dans l'état où il les a trouvées, doit au sortant y laisser tous des pailles en point en l'en point lui, à la fin de la dernière récolte. (17 fév. 1812, C. de Br., Del. art. 1, § 1, p. 363.)

Souvent l'usage de la Belgique, le colon pasteur à la fois de couvrir les pailles pour l'entretien de la ferme, à l'exclusion du propriétaire (11 fév. 1812, C. de Liège, Arr. art. VII, p. 375.) (*Id.* *Belge*.)

(2) *Id.* *Belge*, art. 139.

(3) *Id.* *Belge*, art. 139, et 140.

(4) *Id.* *Belge*, art. 139, et 140.

Le fermier qui, au la fin de son bail, ne s'a l'en point payé le prix des pailles et engrais, et qui, plus tard, a plus tard payé son fermier sans aucune justification ou réserve de ce côté, se voit

point par la cour se voir obligé à demander contre le propriétaire l'estimation des pailles. (17 fév. 1812, C. de Br., Del. art. 1, § 1, p. 363.) (*Id.* *Belge*.)

(5) *Id.* *Belge*, art. 139, et 140. Dans l'ancien, on voit le motif de la cour se voir obligé à demander contre le propriétaire l'estimation des pailles. (17 fév. 1812, C. de Br., Del. art. 1, § 1, p. 363.)

(6) *Id.*, art. 139, et 140.

(7) *Id.*, art. 139, et 140.

(8) *Id.*, art. 139, et 140.

(9) *Id.* *Belge*, art. 139, et 140. Dans l'ancien, on voit le motif de la cour se voir obligé à demander contre le propriétaire l'estimation des pailles. (17 fév. 1812, C. de Br., Del. art. 1, § 1, p. 363.)

(10) *Id.* *Belge*, art. 139, et 140. Dans l'ancien, on voit le motif de la cour se voir obligé à demander contre le propriétaire l'estimation des pailles. (17 fév. 1812, C. de Br., Del. art. 1, § 1, p. 363.)

(11) *Id.* *Belge*, art. 139, et 140. Dans l'ancien, on voit le motif de la cour se voir obligé à demander contre le propriétaire l'estimation des pailles. (17 fév. 1812, C. de Br., Del. art. 1, § 1, p. 363.)

135. De l'erreur qui avait appelé le remplaçant. De son caractère et de ses effets.

136. Lorsque le remplaçant du remplacé est tombé en maladie, le remplaçant s'est-il tenu au lieu du remplacé pour le paiement des prix restant à payer? — Convenir à ce sujet.

137. S'il s'agit, au lieu, de la part de garantie du père ou du tuteur qui assiste au contrat de remplacement.

138. Transférer aux actrices qui se louent,

COMMENTAIRE.

1770. L'art. 1770 qui nous concerne ci-dessus analysé (1) nous a donné la définition du louage d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

C'est pourquoi, si on a pu comparer le louage des choses à une vente (4), il n'est pas possible de le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

tétielllement déliné et appréhender. Cette déliné est-elle tout à fait la même que celle de l'art. 1770.

1784. Toutefois, malgré cette différence d'appréhension dans le sujet des deux contrats de louage de chose et de louage d'ouvrage, leurs points de contact sont très-nombreux sous d'autres rapports.

Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

1790. Cela est évident pour ce qui est de la nature du contrat. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

1798. On perçoit par là les différences que l'esprit d'investigation nous a fait entre le louage et le louage d'ouvrage. Nous nous en sommes servis pour le louer d'ouvrage.

(1) N^o 43.

(2) *Précis d'art. 1771* (Paris, t. 14, p. 175, art. 4, la fin); art. 4 du projet, Locat., t. 7, p. 153.

(3) *Sapient*, n^o 174.

(4) *Sapient*, n^o 174, et la suite de l'art. 1770.

(5) *Sapient*, n^o 174.

(6) *Précis*, n^o 174.

(7) *Idem*, n^o 174.

(8) *Colin, locat.*, t. 2, n^o 174, t. 2, n^o 174, D. Loc. cond., t. 1, n^o 174.

(9) *Finis la Jours* (Paris, t. 2, n^o 174).

(10) *Idem*, t. 2, n^o 174, D. Loc. cond.

(11) *Précis*, art. 1771, et la suite de l'art. 1770, D. Loc. cond.

(12) *Colin et Jours, loc. art.*

(13) *Précis* (loc. art.).

« *clausula rubrica, etc., etc.*; et adhibuit per com-
« *tratum, aliquibus comparat ut quicquid, inter-*
« *rogantibus ille, responderet de jure, responderet*
« *aliquis denuari, proinde exdescribitur ut ore*
« *seruati contraria, quibusdam, utraqueque docto-*
« *rum inueniunt, quae ego non minis quam ipsi*
« *coram quibus existimabam, nullis rursus duntaxat-*
« *que litteris inseram, radescribitur quae tunc inco-*
« *la sit et contraria coram; et proinde melius quibus*
« *ipsi inueniunt quam quibusdam quibusdam de-*
« *scribitur ille qui prodest contraria; et rursus*
« *quibusdam quibusdam quibusdam quibusdam pro-*
« *ducta adhibuit, ego lo medium proloqui coram*
« *libris, utraqueque contraria coram quibusdam*
« *adhibuit coram proloqui.* »

« J'ai été souvent consulté, dit notre grand juris-
consulte, par des rois du barreau, par ou pour
venez de la science du droit, mais brève, et don-
nant un bruyant essai à leurs déclamations gogues.
Ces hommes me consultaient par surprise et avec le
dessein de me faire de rejeter et de rétracter toutes
mes réponses sur le droit. Mais y parvenant, ils m'op-
posaient un déluge de contradictions, d'opinions, de
déclarations des docteurs que je récusais aussi bien
qu'ils; et j'ai passé un jour et le lendemain à
leur dégrader tout grand par-dessus pour le qu'on
en rejette. Mais ces gens-là qui ont bégayé et
qu'il y a de la barbe et de la barbe de ces docteurs.
Or donc, il rétracteront après que j'en ai dit ce que l'opinion
d'un docteur, prouve le fait dans ma biblio-
thèque, je n'ai eu que quelques uns de ces gens-là pour
provoquer le retour de l'histoire. »

Vraité ce qui avait été dit dans le livre et le plan
de la loi et l'économie de la grand homme
qui s'était la tête. L'on avait dit que du bout de la
côte par là n'était pas la regard de dedans. Mais
que le barreau prouve et vint par conquérir,
par l'usage d'un autre moyen, sur la philoso-
phie intéresser du forum. Mais voyez-vous qu'en
tout il n'est pas pour le avocat digne de ce nom
l'homme qui leur apparaît? Les gens donc qui ont dit
du son rui Lancel. *Par jure inueniuntur et non*
examine duntaxat. (1).

794. Mises revenues.

Le louage, disent-ous, constitue toujours un prix
qui est un équivalent du travail loué. Que pro-
prieté et compensation laboris constituitur,
dit Brummann (2).

Au contraire, le moulin est gratuit; il ne cesse pas
d'être tel lorsqu'un homme ne récompense un
colloc inestimable; et de même qu'un duntaxat
remunérateur ou l'usage d'un autre moyen, de même
un moulin avec rémunération reste toujours
un moulin (3).

Ceci pose, on s'aperçoit sur-le-champ la différence
qui existe entre le travail promis par le contrat du
louage et le travail promis par le mandat. Le premier
est de un qu'on paye avec de l'argent. Le second est
de ceux dont l'usage ne peut pas offrir l'équivalent;
et le moulin qui le produit est plus noble et plus
haut plus que tout for des capitalistes.

Tout est la même du droit moulin et de ses inter-
prètes, théoriciens jusqu'à profane; et on s'en prend sa
courte dans un dépit d'ailleurs entre ceux des grands

mobiles exagorobol Thumandé, à croire, l'infini
et le symphonie; thèse admirable, et tout, parce
qu'elle tient compte de vrais desiderata que la
philosophie quinquiesime révoque dans le cœur de
l'homme (4).

795. Il suit de là, que l'indice le plus apparent de
la différence qu'il y a entre le louage d'ouvrage et le
mandat, c'est l'indication de prix; de telle sorte que,
le prix disparaissant, le louage devient mandat; tan-
dis que, par l'addition d'un prix, le mandat devient
louage.

Les lois romaines nous donnent des exemples de
cette vérité.

Pierre dore un hérit à laire à son meilleur, moyen-
nant un prix; est un contrat de louage. Mais si le
prix est supposé par un contrat de louage, il n'y a plus
qu'un mandat; et l'indice de louage disparaît (5).

796. Il faut à l'application des principes que l'on tire
d'un par lequel le contrat de louage est ou agit de
le soit par elle et remanier avec ses sem-
blables. Ce par être glorieux; il s'agit de rompre son
de l'opinion, qui relève et rétracte le contrat, est
de le différer que le contrat est mise entre l'adresse
des mains et la puissance de l'esprit, et le contrat
révoque et l'usage de l'indication, et les lois
qui rétractent le mandat de l'homme et celles qui
rétractent que le mandat.

Voyez encore quel exemple rare donne les
lois romaines et les interprètes.

797. 1^o Un espérance s'est trompé dans le mo-
ment qu'il a fait de ses terres. N'est-ce pas contre
le contrat de louage? ou il semble qu'il n'est
pas le contrat. Et bien non, répond Ulpian. Ne
c'est pas par cela que le contrat de louage est révo-
qué de point de vue d'un contrat de louage. C'est le
bonheur et non pas le prix qui révoque le contrat,
et son travail est un contrat (benefit) que l'on rend
à l'usage et à l'agriculture (6).

On trouve dans cette doctrine un trait caractéris-
tique du génie romain, si plein de vérité et de
respect pour tout ce qui tient à la propriété foncière
et à l'agriculture. L'agriculture est à Rome une es-
pèce de bienfaisance publique de la propriété; et le
louage est une loi d'organisation même du contrat de
la société romaine. « Les lois de l'agriculture »,
dit M. Niebuhr (6), consistaient à mesurer et à par-
tager les terres dont on avait résolu l'assignation
« (un un d'usage) ou bien de la terre impé-
riale et un autre de celles de la colonie; ils mesu-
raient et cadastraient pour l'État les terres non
« limitées régulièrement. Pour le propriétaire, il
« était donné, conservait ou retrouvait les
« limites du terrain assigné. Il marquait les limi-
« tes sur les terres limitées; et, à l'égard du duntaxat
« et de signes particuliers, ils conservaient tout
« unanimité. Il s'agit aussi qu'il s'agit de
« et de la duntaxat et de la duntaxat les contestations
« qui pourraient s'élever pour les propriétés rurales;
« car toutes les duntaxat avec un pour la duntaxat
« ment judiciaire, et tout il s'agit de la duntaxat
« par la raison de la duntaxat.

« A l'usage du la duntaxat de l'empire, il s'agit
« duntaxat une duntaxat de la duntaxat, et

(1) Observat., lib. 7, c. 16.

(2) Sur la loi 1, D. Mand. Vindicta duntaxat : « Brummann à
« mercede offert, quod merces foret ut analogia operis, ita ita
« constituitur ut materialiter operis proportionem responderet (sur
sur la loi Mand., § 13).

(3) Brummann, loc. cit.

(4) Calm., l. 12, D. Proscriptio verbi, et duntaxat in la, lib. 18,
Justinien, par la loi, loc. cit., § 13.

(5) L. 1, D. de mancipio et la.

(6) Histoire romaine, t. 4, p. 654, 655.

« Thédore le jureur leur prêcha le fil et la croix
« de spiritualité. Lesseux trarres leurent récompensés
« par l'état, qui leur donna un salaire convenable.
« Bon moure que les jurisconsultes, ils revinrent orner
« des doctes et grâbles, et les étudiants même vinrent
« à gradules de la ruse. »

798. 2^e Quel droit-on étendit du rébus qui se livra à un empiètement ?

Ulpian parle de l'édit d'Ulpien qui, moyennant un prix, engageait sa profession à un appointi. Il n'hésite pas à décider qu'il y a là louage d'ouvrage (3).

Scorpe paut aller d'un empiètement plus relevé, mais adressé à un érudit, il donne au contrat le même caractère (4).

Mais si le professeur est donné en leçon à des hommes libres, se désignant de les instruire en études libérales, Ulpian n'en a-t-il pas le même jugement ? Non tout doute ! et la loi 1 de Extradict, citant, au D. de la loi 1. Ce qui lui ne donne au professeur de belles-lettres, de grammairien, de rhéteur, de grammairien, qu'une raison circonstanciée, incompatible avec l'idée d'un contrat de louage. Bien plus ! elle refuse tout recours, même rétroactif, au philosophe, enseignant, par le rite de ses professeurs, doivent inspirer toute confiance. Elle n'est pas moins édictée à l'égard des professeurs de droit qui, par la dignité et la sainteté de leur ministère, peuvent bien accepter des honoraires, mais non pas un salaire (5).

Pourquoi donc Grégoire semble-t-il voir quelque part un louage d'ouvrage dans l'enseignement du droit par un professeur ? C'est que, par une habitude, le professeur dont il parle était obligé de prêter à ses élèves professeurs, et ad docenda ad rem operari solent, et se tractant utriusque, locuti est, ad hoc ut cum condicere (6). Notre loi ne le met pas en doute, car c'est la seule qui soit justifiée et atteste.

Ainsi n'est le prix stipulé qui peut s'être en caractéristique, et lui servir les leçons du professeur dans la robe des trarres qui se louent.

799. 3^e Mais que dirons-nous de l'écrit, du médecin, du notaire ?

Par la loi de l'écrit et même temps que de locuteur d'ouvrage. Qui operari cum locuto, l'écrit tenu porte mercedem recipere debet, et per cum non a ceteris, quoniam operari proutest. Ad hoc uti a quoque et per cum non ceteris, quoniam carum a agit, hoc rursus reddere non valet (8).

Pro- être ponce-t-on dire avec quelque couleur apparente, qu'en yne de Paulu's c par aoger de dissonner rrit celui qui lors son l'écrit et l'écrit qui rrit là comme exemple à l'appui de sa doctrine sur la force enjurer appliquer au louage d'industrie.

Toutefois le mot honorarium doit se servir le jurisconsulte ébauche cette interprétation, et montre qu'il n'a fait que donner une analogie plutôt qu'une similitude.

Quoi qu'il en soit, les interprètes du droit romain

ne font rien pour connaître la position que l'on devrait donner à l'écrit, malgré quelques apparences, et n'est pas difficile de le voir d'accord. En effet, nous avons vu que l'écrit pensait le même Ulpian, dans les boudoirs d'induction pour le charlatanisme de prose et de science est perdant de son temps. Mais c'est à un point de vue très étroit, le grand honneur, qui ne traversait que pour la science, se montrait incompatible à l'égard de ceux qu'il voyait travailler pour de l'argent. Mais l'écrit, ramenant la question d'un point de vue général, écartait avec nous le rôle de l'écrit au rang des plus nobles professions libérales, et il ne voulait pas qu'on se fit un locuteur d'ouvrage.

Il portait le même jugement des médecins et professeurs.

« Nota quod in idio qui exhibent opus utrumque
« contractum in idio, et ad hoc arte dicitur vel
« ceteris, non dicitur locutus et condicere, sed magis
« dicitur et proutest operari, rursus rursus. Unde litem
« advocatus dicitur litem, et ceteris ad hoc rursus, rursus
« rursus et rursus non potest dicitur locutus (9). »

Cette doctrine trouvait une prime justification dans la loi 1 du D. de Extradict, rursus, Ulpian passe rursus d'un et rursus le professeur libéral, dont quelques-uns lui reprochent un sacré respect, par l'enseignement du droit (7), l'enseignement de la philosophie (8) ; puis il parle des avocats (9), des médecins (10), des notaires, et si leur donner une action extraordinaire devant le président de la province, parce que les honneurs qu'ils demandent n'entraînent pas de faire honneur à la province, mais honneur à la province (11). Pour qu'il soit action extraordinaire ? C'est que l'écrit par locuteurs d'ouvrage, l'action locale l'écrit iniquus ; l'écrit par lui doit à la honneur, alors même qu'il est obligé par son contrat, sous des règles ordinaires du droit, il prend plutôt son principe dans l'équité ou dans le devoir de reconnaître (12).

800. 4^e Quel est le professeur mécanique et à celles qui n'ont rien de littéraire ou de libéral, elles restent dans le droit commun (13). Le prix dû à l'ouvrier se peut être réclamé par lui quoiqu'il n'ait rien fait, tant qu'il n'a rien fait et l'ouvrier qui exerce ces professions, il y a des différences de l'écrit naturel, d'adresse, d'application, de savoir-faire (14). Mais tous sont placés sur la même ligne, et rursus à l'écrit sur lequel l'écrit l'écrit l'écrit (15).

801. On peut maintenant se faire une idée complète du système du droit romain dans les interprètes. Ce système est parfaitement homogène et rétrospectif. Il grave car reste là, que le plus et le conditio rursus de la louage d'ouvrage ; qu'on voit l'écrit gratuit, ou même tout travail libéral, et par conséquent irrécusable, ne serait donner l'écrit à un contrat de louage d'ouvrage ; que l'écrit dans le monde ne fait que aller chercher, dans un droit car, la règle de la position des parties.

802. Ce système était passé tout entier dans notre

(3) L. 1, § 4, D. Loc. cond., et L. 5, § 7, D. Ad leg. agut.

(4) L. 1, § 2, § 3, D. qui p. litem docenda condicere.

(5) L. 1, § 4, et L. 1, § 5, Poth. de l'écrit, l. 3, p. 456, note (6). La loi ne fait pas le professeur de droit succéder à la honneur des autres.

(6) Obsolete, l. 1, § 1, de l'écrit, et l. 1, § 1.

(7) L. 1, § 1, D. Loc. cond.

(8) Sur la loi 1, § 1, de l'écrit.

(9) Et qu'on ne s'écarter, c'est la répétition, L. 1, § 1, § 1.

(10) Religione est L. 1, § 1.

(11) L. 1, § 1, § 1, § 1.

(12) L. 1, § 1.

(13) L. 1, § 1.

(14) L. 1, § 1.

(15) Ulpian, l. 1, § 1, D. de extradictis.

(16) La position qui peut se faire (notule) est la même rang des honneurs par la loi 1, § 1, D. de extradictis, c'est probablement que ce n'est pas un travail. Pothier met dans le point qu'il fait des honneurs attribués de la même manière (et § 1). Mais quel est le point d'union ?

l'un qu'en cas de mort, il n'y a p^{er} le g^{ra}ntie qu'al-
l'ira sa cap^{er}it^é p^{er}sonnelle et la confiance qu'elle
l'ap^{er}ra (1).

821. Je rappelle du test^{er}, et passai, q^{ue} l'obli-
gation de louer un ouvrage est irr^{er}dictible, et que
l'obligation du r^{er}derrier^{er} est également et cons^{er}ci^{er}le (2).

822. L'obligation de faire l'ouvrage dans le temps
convenu (3) se r^{er}duit en dommages et int^{er}êt, si
l'ouvrage ne la remplit pas, et si le c^{on}derrier^{er}
éprouve un véritable dommage par le retard. Quand
voies tailler ne sont rapport^{er} pas le r^{er}derrier^{er} le r^{er}derrier^{er}
que vous les avez fait faire, le r^{er}derrier^{er} doit comm^{er}cer,
dans la plupart des cas. Mais si r^{er}derrier^{er}, m^{er}ch^{er}and
r^{er}derrier^{er}, qui v^{er}les profits des p^{er}mi^{er}s
pour le r^{er}derrier^{er} d^{er}re louer, r^{er}derrier^{er} avec r^{er}derrier^{er}
un ouvrage de vers faire sur b^{er}ti^{er}er en p^{er}cher^{er}er
et le r^{er}derrier^{er} de leur p^{er}er le jour ou il doit comm^{er}cer,
et si q^{ue} vous r^{er}derrier^{er} sans qu'il le soit p^{er}er, l'ou-
v^{er}er sera tenu de vos dommages et int^{er}êts ; car ce
r^{er}derrier^{er} est entièrement p^{er}er r^{er}derrier^{er} (4).

823. Quant à la b^{er}nté de l'ouvrage, il impose
p^{er}er que les d^{er}clat^{er}er p^{er}er p^{er}er de l'entrepre-
ner et de ses ouvrages ; p^{er}er p^{er}er p^{er}er (5)
(art. 1777). Au r^{er}derrier^{er}, r^{er}derrier^{er} p^{er}er l^{er}ard q^{ue}nd
la r^{er}derrier^{er} est r^{er}derrier^{er} par la r^{er}derrier^{er} (6).

824. Lorsque le locataire a fait employer les m^{er}ti-
fiers, il doit les p^{er}er p^{er}er son c^{on}g^{er}o, et en
payer la r^{er}derrier^{er} ou p^{er}er p^{er}er (7), à m^{er}nt que le
mat^{er}er n^{er}il été r^{er}derrier^{er} p^{er}er r^{er}derrier^{er} d^{er}re v^{er}er
l^{er}ard et le r^{er}derrier^{er} (8).

Non-seulement l'ouvrage est r^{er}derrier^{er} du b^{er}er
empli^{er} de la chose ; il est encore tenu de r^{er}derrier^{er} à sa
g^{er}er de telle sorte que si elle lui est d^{er}derrier^{er}, il
de r^{er}derrier^{er} payer le v^{er}er ou p^{er}er p^{er}er ; car, c^{on}ou
p^{er}er l^{er}ard p^{er}er, le v^{er}er la m^{er}nt qu'il ne soit acc^{er}er
p^{er}er de v^{er}er (9) n'est pas un de ces cas de l^{er}er
m^{er}nt que r^{er}derrier^{er} la r^{er}derrier^{er} ; il le f^{er}it en r^{er}derrier^{er}
r^{er}derrier^{er} (10).

825. Le plus tard au v^{er}er à r^{er}derrier^{er} l'ob^{er}et
v^{er}er, l'ouvrage n^{er}il ad^{er}re à le r^{er}derrier^{er} q^{ue} r^{er}derrier^{er}
q^{ue} les r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er}. L^{er}er
ex^{er}ple ; c^{on}er moment de vos r^{er}derrier^{er}, r^{er}derrier^{er}
c^{on}er à r^{er}derrier^{er} les d^{er}clat^{er}er p^{er}er q^{ue}nd en
f^{er}er un c^{on}g^{er}o, q^{ue} r^{er}derrier^{er} v^{er}er r^{er}derrier^{er} dans le c^{on}g^{er}o
de la m^{er}nt. Mais les d^{er}clat^{er}er ont été v^{er}er
chez le p^{er}er, et il v^{er}er ou p^{er}er le m^{er}nt ; r^{er}derrier^{er}
vous êtes em^{er}re d^{er}re d^{er}re d^{er}re q^{ue}nd elle
r^{er}derrier^{er}. Plus tard les d^{er}clat^{er}er ont été r^{er}derrier^{er},
et le p^{er}er p^{er}er la r^{er}derrier^{er} p^{er}er r^{er}derrier^{er} ;
mais il n'y a pas p^{er}er. V^{er}er n^{er}il plus b^{er}nt de
res d^{er}clat^{er}er, et le b^{er}nt n^{er}il pas r^{er}derrier^{er} les
consequences de sa f^{er}ite en les p^{er}er à sa
charge (11).

826. Nos l^{er}ard^{er} dans le c^{on}g^{er}o des ar-
ticles 1788 et 1789 de la q^{ue}rtion de savoir sur qui

retonbe la r^{er}ce m^{er}nt lorsque la chose p^{er}er a été
d^{er}re r^{er}derrier^{er}.

827. T^{er}er sont les p^{er}er p^{er}er oblig^{er}er du l^{er}er-
rier. Nos y r^{er}derrier^{er} dans le c^{on}g^{er}o des ar-
ticles 1782 et 1783.

B^{er}er p^{er}er, le locataire de l'ouvrage est tenu
r^{er}derrier^{er} les l^{er}er p^{er}er des oblig^{er}er q^{ue} d^{er}clat^{er}er
de la r^{er}ce du c^{on}g^{er}o. Les d^{er}clat^{er}er p^{er}er :

1^o De payer le p^{er}er ;

2^o De l^{er}er l^{er}er q^{ue} il d^{er}re de lui pour m^{er}nt
l'ouvrage et pour le d^{er}clat^{er}er le r^{er}derrier^{er} (12).

828. Ap^{er}er r^{er}derrier^{er} p^{er}er p^{er}er, r^{er}derrier^{er}
r^{er}derrier^{er} d^{er}re p^{er}er des r^{er}derrier^{er} q^{ue} d^{er}clat^{er}er le r^{er}derrier^{er}
p^{er}er. Elles r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er} de l^{er}er, et se r^{er}derrier^{er}
à r^{er}derrier^{er} p^{er}er p^{er}er des b^{er}nt de l^{er}er d^{er}clat^{er}er
d^{er}clat^{er}er l^{er}er d^{er}clat^{er}er : 1^o le l^{er}er d^{er}clat^{er}er
et r^{er}derrier^{er} ; 2^o celui des r^{er}derrier^{er} par l^{er}er et p^{er}er ;
3^o celui des r^{er}derrier^{er}.

Mais r^{er}derrier^{er} le c^{on}g^{er}o de r^{er}derrier^{er} un in-
stant d^{er}re r^{er}derrier^{er} q^{ue} r^{er}derrier^{er} des r^{er}derrier^{er}
r^{er}derrier^{er} d^{er}clat^{er}er, je r^{er}derrier^{er} du c^{on}g^{er}o
de r^{er}derrier^{er} au s^{er}er l^{er}ard (13).

829. D^{er} p^{er}er l^{er}er 24 de la loi du 21 m^{er}er 1832
sur le r^{er}derrier^{er} de l^{er}er, le c^{on}g^{er}o de r^{er}derrier^{er}
est r^{er}derrier^{er} par le p^{er}er de d^{er}clat^{er}er (14). Ce
c^{on}g^{er}o r^{er}derrier^{er} p^{er}er d^{er}clat^{er}er avec l^{er}er ad^{er}re
l^{er}ard de r^{er}derrier^{er}.

C'est une c^{on}g^{er}o par laquelle on p^{er}er
l^{er}ard, r^{er}derrier^{er} un c^{on}g^{er}o p^{er}er, à l^{er}er p^{er}er
r^{er}derrier^{er} le r^{er}derrier^{er} m^{er}nt des r^{er}derrier^{er}. Elle r^{er}derrier^{er}
le r^{er}derrier^{er} de l^{er}er. Tel est la c^{on}g^{er}o
q^{ue} l^{er}er a été m^{er}nt p^{er}er p^{er}er de r^{er}derrier^{er}
r^{er}derrier^{er} (15). Je n^{er}il pas, r^{er}derrier^{er} p^{er}er
de l^{er}er à r^{er}derrier^{er} ou r^{er}derrier^{er} l^{er}ard r^{er}derrier^{er}
r^{er}derrier^{er} q^{ue} ne la s^{er}er r^{er}derrier^{er} les c^{on}g^{er}o de ce
g^{er}er (16). Je r^{er}derrier^{er}, et c^{on}g^{er}o, q^{ue} il ne p^{er}er
d^{er}clat^{er}er à r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er}, et q^{ue} r^{er}derrier^{er} le r^{er}derrier^{er} de l^{er}er
r^{er}derrier^{er} une g^{er}er c^{on}g^{er}o q^{ue}nd elle a été r^{er}derrier^{er}
à r^{er}derrier^{er} pour l^{er}ard r^{er}derrier^{er} les l^{er}ard
d^{er}clat^{er}er r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er} (17).
N^{er}il p^{er}er p^{er}er le b^{er}nt d^{er}clat^{er}er q^{ue} les l^{er}ard
r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er}.

830. P^{er}er le c^{on}g^{er}o de r^{er}derrier^{er} est ou
l^{er}ard de r^{er}derrier^{er} p^{er}er p^{er}er, et si r^{er}derrier^{er} le r^{er}derrier^{er}
p^{er}er n^{er}il d^{er}clat^{er}er au p^{er}er de r^{er}derrier^{er} q^{ue}nd
q^{ue}nd il f^{er}it le r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er} il a été p^{er}er
c^{on}g^{er}o.

Si r^{er}derrier^{er} d^{er}clat^{er}er d^{er}clat^{er}er pendant laq^{ue}lle le
r^{er}derrier^{er} est g^{er}er de r^{er}derrier^{er} pour l^{er}ard
p^{er}er (18), il ne p^{er}er aucune p^{er}er de p^{er}er. Il
deit même r^{er}derrier^{er} q^{ue} il a p^{er}er. En un m^{er}nt, le
c^{on}g^{er}o est r^{er}derrier^{er}, encore b^{er}nt q^{ue} par une r^{er}derrier^{er}
c^{on}g^{er}o q^{ue}nd il r^{er}derrier^{er} r^{er}derrier^{er} p^{er}er l^{er}ard (19).
On c^{on}g^{er}o, du r^{er}derrier^{er}, que l^{er}er c^{on}g^{er}o n^{er}il pas q^{ue}nd
l^{er}ard q^{ue} le r^{er}derrier^{er} n^{er}il pas p^{er}er, et q^{ue}

(1) V. le s^{er}er l^{er}ard 1155, l^{er}ard, n^o 101 et 102.

(2) Pothier, *Oblig^{er}*, n^o 21 et 22, et *Louage*, n^o 407. *Ex^{er}*,
n^o 774.

(3) *Sup^{er}*, n^o 775.

(4) Pothier, n^o 216.

(5) *Jur^{er}* l^{er}ard 1171, D. De *reg. jur^{er}*.

(6) *Id^{em}*, n^o 991.

(7) Pothier, n^o 47, l^{er}ard 13, § 5, *L^{er}ard*.

(8) L^{er}ard 1175, D. *L^{er}ard* *con^{er}* *Id^{em}*, art. 130, n^o 98.

(9) *Id^{em}*, n^o 231 et 232. Pothier, n^o 407. *Id^{em}*, n^o 97 et 98.

(10) Pothier, n^o 216.

(11) *Id^{em}*, n^o 1710.

(12) V. H. Zachariae, l^{er}ard 3, p. 37. Il est c^{on}g^{er}o que ce c^{on}g^{er}o

est un l^{er}ard de s^{er}er l^{er}ard (L^{er}ard, l^{er}ard 1171, D. 21, l^{er}ard 130).

(13) *Jur^{er}* l^{er}ard 1171, D. De l^{er}ard art. 13 de la loi du
21 m^{er}er 1832.

(14) L^{er}ard, l^{er}ard 1171, D. 21, l^{er}ard 130. *Id^{em}*, l^{er}ard 130, l^{er}ard 130.

(15) *Id^{em}*, l^{er}ard 130.

(16) *Id^{em}*, l^{er}ard 130.

(17) *Id^{em}*, l^{er}ard 130.

(18) D^{er} p^{er}er l^{er}ard 1171 de la loi du 21 m^{er}er 1832, le r^{er}derrier^{er} d^{er}clat^{er}er
r^{er}derrier^{er} de la d^{er}clat^{er}er de son r^{er}derrier^{er} q^{ue}nd un m^{er}nt
d^{er}clat^{er}er de p^{er}er de la r^{er}derrier^{er} d^{er}clat^{er}er p^{er}er p^{er}er p^{er}er.

(19) On c^{on}g^{er}o, du r^{er}derrier^{er}, que l^{er}er c^{on}g^{er}o n^{er}il pas q^{ue}nd
l^{er}ard q^{ue} le r^{er}derrier^{er} n^{er}il pas p^{er}er, et q^{ue}

(20) *Id^{em}*, l^{er}ard 130, D. 21, l^{er}ard 130.

pas du prix que vous payera tel individu que je vais remplacer sans le connaître. Faire votre condition aussi bonne que possible avec lui; cela ne me regarde pas et ne concerne que vous. Je ne vous demande qu'une chose, c'est de vous régler à ma décharge tant.

Telle est évidemment, dans ce cas particulier, la base du contrat réel. On a vu que c'est ainsi que la cour de cassation l'a envisagée.

Maintenant le remplaçant et le remplacé qui ne se connaissent point, ont fait connaissance devant l'autorité administrative, et l'on veut qu'un lien de droit se soit formé entre eux. Je l'admets, pourvu que l'on admette par contre les conditions qui en sont inséparables. Or, ces conditions sont que la somme à payer par le remplacé soit la propriété de l'ancien, et que l'insolubilité de lui, franc soldat, ne réajustifie pas le remplacé; ces conditions sont que le remplacé ait pu débiter la compagnie dont il a fait la loi, et que celle-ci prenne pour son compte personnel le remboursement et le paiement. Ainsi, lorsque le franc soldat comparait devant l'autorité administrative et lui dit : « Voilà Planchon qui me remplace; je vous le présente comme un second moi-même; agréé-le » comme j'ai agréé, » il s'est lui-même entendu nécessairement qu'il se substitue aux conditions stipulées dans le contrat réel; l'on doit surtout se garder d'admettre une exception que le Code défend de présommes facilement.

Deux cas étal, comment peut-on trancher le gendre d'un rison contre le remplacé? Est-ce que les remplacements civils n'ont pas rendu le remplaçant et le remplacé étrangers l'un à l'autre pour le règlement des intérêts pécuniaires? Est-ce que le prix du par le remplacé n'est pas la propriété exclusive de la compagnie, pour le compte de l'individu qui l'a remplacé? Et comment des tiers pourraient-ils en dépendre les syndics représentants de la masse? Qu'en est-il donc de la part du contrat administratif, et de l'engagement naturel produit par la présence du remplaçant sous les drapeaux. Ces circonstances n'ont dans l'espèce aucune portée, parce que les conditions et pressées du pacte civil concernent deux étrangers, le propriétaire du prix et l'obligation de servir la nation.

838. Riser à savoir maintenant si, faute d'une action directe contre le remplacé, le remplaçant n'aurait

par un privilège sur la somme due par le remplacé à la compagnie.

La cour royale de Lyon a jugé l'affirmative, par un arrêt du 21 mars 1835 (1); elle a dit : Les frais faits pour la conservation de la rhoe sans privilège, aux termes de l'art. 2102, § 3, du Code de commerce, Or, la somme due par le remplacé n'est exigible, de la part de l'entrepreneur de remplacement, qu'autant que le remplacement est effectivement effectué. Or, c'est le remplaçant qui assure la libération par son service personnel, et conservé à la compagnie la somme due par le remplacé. Elle doit donc lui profiter par privilège.

Ce système est ingénieux et équitable. Or, cependant, on ne peut le faire, en organisant le privilège du contractant de la rhoe, parait avoir eu en vue un corps certain plutôt qu'une somme d'argent? On répondra que les explications n'ont rien d'assez limitées pour se limiter dans cette interprétation (2).

Ajouterai-je que l'art. 2102 parle de *fruits* faits pour la conservation de la rhoe, ce qui suppose des déboursés et des profits dont la part demande la restitution, et que le remplaçant ne répète pas de déboursés, mais le remboursement de ses services?

On répondra que le mot *fruits* ne se prend pas dans ce sens restreint; que l'art. 2102 résume tout ce qu'il donne ses soins et son effort et le gain, peut en rien déboursé et qui revient à la compagnie pour le prêtant de ses services (3).

839. Dans les contrats de remplacement, il est rare que le jeune soldat ne soit pas assisté de son père ou de son tuteur. De là la question de savoir quelle est la part de garant qui retombe sur ces personnes.

Je pense que le remplaçant est en général son action personnelle contre le père, dont la présence à l'acte a pour but principal de cimenter de plus fort l'engagement de son fils. On ne pourrait adopter une opinion contraire qu'autant que les lois ou le contrat de remplacement mettraient à l'écart toutes les circonstances liées de l'affection du père et de la nécessité de son concours pour servir de caution à son fils (4).

Il en est autrement du tuteur étranger. Il n'est censé figurer qu'en sa qualité et non pour s'obliger personnellement.

840. Nous allons nous occuper à présent des incidences du louage d'ouvrage dans l'alinéa de l'art. 1781.

SECTION I^{re}.

DU LOUAGE DES FORCES HUMAINES ET CHEVALS.

ARTICLE 1780.

On ne peut engager ses services qu'à temps, ou pour une entreprise déterminée.

ARTICLE 1781.

Le maître est cru sur son affirmation :

Pour la quotité des gages.

Pour le payement de l'année de l'année échue,

Et pour les à-compte donnés pour l'année courante.

(1) D., 33, 1, 185 et 186. *Jurjo* 4 août 1831 (D., 33, 1, 35).

(2) Voyez l'arrêt de la cour de cassation du 13 mai 1835 (D., 35, 1, 135). *40 Jurjo*, 25, 1, 171; qui fait l'appel de la note Comm. des *Hypothèques*, n° 171 et note. Cet arrêt a même précédé sur

une ordonnance.

(3) Mon Comm. des *Hypothèques*, n° 177.

(4) *Caris*, 7 février 1814 (S., 15, 1, 171). 3 février 1814 (S., 15, 1, 334).

pour les services réputés les plus utiles que l'on peut à une province, dont on reçoit le salaire et dont on habite la maison (4).

Cette division des *art. 1781 et 1782* parait au premier coup d'œil arbitraire à tout. Néanmoins, elle laisse croire au lecteur, hors même du vu titre de la prescription les questions nombreuses auxquelles ils donnent lieu. Un inconvénient est-il au surplus (5)? L'absence d'attribution à l'art pour tout ce qui concerne les gens de travail (5)? Ou est-il de même d'un romanisme en écriture (4)?

842. Dans le titre qui nous occupe, les mots ne sont plus employés dans une signification semblable, et la clarté du langage n'y gagne rien.

L'art. 1780, je le répète, appelle gens de travail tous ceux qui, domestiques, ouvriers, gens de peine, etc., engagent leurs services. Ordinairement ces mots ne sont pas pris dans leur acception.

De plus, la *rubrique* de notre section donne par elle-même le com d'arrêter à l'art qui ne soit pas domestiques. De telle sorte que le mot *ouvrier* prend ici un sens plus large que dans le titre de la prescription, et comprend tous les gens de travail, non-seulement les artisans, mais encore les hommes de peine. Il est vrai que dans l'art. 1780, 1780, 1790, 1791, 1795, 1798, 1799, il ne s'applique qu'à des professions manuelles, à peu près comme dans l'art. 1781. Mais il faut lui donner un sens plus étendu de la rubrique de notre section, sans qu'elle en soit incomplète.

Il est à peine besoin de dire que les distinctions générales sont importantes.

843. Au reste, l'art qui doit dominer dans notre section, c'est la distinction capitale entre les domestiques et les autres salariés qui sont les *artisans*.

Les domestiques sont ceux qui sont attachés d'une manière particulière à la personne, au ménage, à la maison du maître. On les appelle domestiques parce qu'ils sont attachés chez lui (6).

Tout ce qui n'est pas domestique rentre dans la catégorie des ouvriers, dont parle la rubrique de notre section.

Les ouvriers se divisent en deux classes : ceux qui louent leurs services à la journée, comme les manouvriers, les vendangeurs, les carriers, les maçons, les charpentiers, les artisans de bâtiment, etc., et ceux à qui l'on confie d'un travail à faire, moyennant un prix fait. C'est ce que l'on appelle un *louage d'ouvrage*, appelé *marché*, et réglé par les art. 1787 et suiv. (6). Ceux-là, ordinairement connus sous le nom de *journaliers*, contractent plutôt un *louage de services* qu'un *louage d'ouvrage* (arg. de l'art. 1780). Leur condition est inférieure à celle des premiers. Toujours au préjudice du besoin, toujours sous le poids du mendicant, « ils sont, dit M. de Sismondi, « sans talent dans l'art auquel ils travaillent. Le bon « ou le mauvais sort des siècles ne leur importe « point, et leur sort est de se débattre entre l'oppression « et la misère des hommes qui les emploient, car ils n'ont « rien de plus précieux que le pain de la misère et le pain « des denrées (7). » Ce qu'il y a de plus, c'est qu'ils n'ont même pas l'intelligence de comprendre (ou même dans les siècles où tout de misères présents pervertissent le bon sens) le grand intérêt qu'il y a pour eux à trouver dans la seule même de la classe ouvrière des

travailleurs à la tâche ou à prix fait, qui se consolent l'un par l'autre leurs maîtres et leur assentir l'emploi de tous temps. On les voit courir des coalitions stupides contre ceux qui leur font gagner leur pain, dénigrer, sous le nom de débauchés, ces hommes utiles, indispensables, qui leur servent d'intermédiaires pour trouver à l'ouvrage, s'imaginer que le travail leur ravive pas cette vie, sans voir que peut-être ils seraient pris en déroute, car la faim et le désespoir, si on les laisse combattre seuls à leur maître. Ah! que du progrès déplorablement ruine dans les classes inférieures où l'industrialisme a porté son fléau ! Le *livre de l'histoire* Agrippa est cependant bien réaliste !

Le projet de Code civil avait, de reste, placé bien les classes des journaliers, et il semble qu'il en ait voulu donner une assiette à l'art. 1780 de M. de Sismondi, que l'homme de journée est indifférent au résultat de son travail. Car il paraît qu'il ne lui est pas responsable de son maître (8). Ce qui leur fait repousser pas plusieurs cours, et il leur dévot l'être ; tout homme doit répondre de ses actes ; ce serait trop ravaler le travailleur que de l'abandonner, comme il l'est, de l'irresponsabilité de ses actes. Il n'est pas raison et n'est pas raison. Puisque l'art. 1781 et l'art. 1782 ont été créés, ils sont éternels ; restons tout ce qui se fait de l'art. 1781 et les autres de toute manière progressive.

844. La domesticité, entre les deux modes sur lesquels se divisent les classes des gens de travail, est la plus répugnante. Elle correspond à un homme que le servitude est chargé de satisfaire dans les perceptions où l'esclavage est établi. Elle est le degré inférieur de la servitude ; car de toutes les conditions, c'est celle qui suppose le moins d'indépendance et d'industrie. Vient ensuite la *domestie*, elle n'est pas partie ; elle est plutôt établie pour elle que dans elle, comme dit Montesquieu (9), et il est sans qu'elle échappe à la servitude de son infériorité pas le dévouement, l'affection, qui renaissent les services les plus humbles.

On s'est étonné de la puissance du principe féodal, si hostile à rendre à l'homme des droits que l'opinion publique regardait comme abjects. Les pages et les vœux de l'histoire cherchent à tracer d'un autre monde que de lire l'effice de domestiques auprès de la présence des hauts seigneurs féodaux ; ils les accompagnent partout, laissent leurs messages, les servent à table, leur versent à boire, et cependant le titre de valet n'avait rien que d'honorable. Voir l'histoire, ou plutôt le jeune Aleazar, héritier de l'empire d'Orient, et le nomme que le *valet de chambre* d'Orléans ; il s'agit de la sage sous laquelle on voit dans un comte de la maison de Philippe le Bel (10). L'éclat du corps, l'éclat de la chambre, l'écuyer traîne, l'écuyer de l'écuyer, n'était que des services dont les emplois se rapportent ceux des domestiques des grands seigneurs. Mais n'est-ce pas là la différence ? Dans le monde, dans l'idée qui domine ces esprits volontaires. Car l'idée est tout pour l'homme, et sa puissance transmise, si je ne puis dire, les reines ménélois. Or, le plus noble vraiment de dévouement était au fond de ses services ; ces services étaient ou elle volontairement rendu à la gloire, à la vertu guerrière, à l'abandon de soi-même, ou pour le bien des

(4) *De 1785.*

(5) *De 1786.*

(6) *De 1787.*

(7) *De 1788.*

(8) *De 1789.*

(9) M. Duranton, *Levaux*, n° 101.

(10) *Études sur l'économie politique*, t. 1, p. 343.

(11) Art. 116 (Fonct. l. r. p. 365, 366).

(12) Les 18, 19, 20.

(13) De 1782, 1783, 1784, 1785.

prêt ou plus de servir. Dès lors le mot domestique dé-
généra peu à peu de sa primitive acception. Il fut
donné au seullement à certaines personnes rem-
plissant des offices libéraux et des fonctions des profes-
sions, tels que les bibliothécaires, les rattachés, les
secrétaires, les précepteurs (1), mais encore à ceux
qui se livraient pour rendre au maître les services
les plus bas.

Telle était donc, dans l'ancien régime, la notion du
mot domestique; il s'appliquait à trois positions bien
distinctes: 1^{re} aux officiers et dignitaires de la maison
du roi, et se prenait alors dans le sens le plus noble;
2^e aux employés occupant certaines fonctions des em-
plois honorables; quoique le sort du mot perdît un
de son prestige, il avait encore quelque chose de re-
sacré; 3^e enfin aux individus dont les humbles services
suppléaient aux autres défectueux.

848. Aujourd'hui, le mot se prend toutes les ac-
ceptions relevées: il se peut ainsi désigner ceux
qui rendent à la personne du maître des offices subal-
ternes, et en ne l'applique pas sans un esprit d'in-
jure et du dénigrement, soit aux officiers de la maison
du roi, soit aux bibliothécaires, secrétaires, etc., etc.,
des particuliers. La large s'est modifiée avec les
mœurs; en même temps que l'éducation a égalisé les
rangs et rapproché les distances, on dédaigne l'accep-
tion de langage à raison duquel n'y avait quelque chose
de méprisable à ranger sous le même repoussoir des
personnes distinguées par le relief de leur intelli-
gence, et d'autres dont l'emploi recèle les vices trou-
dards de l'esprit; mais, la large s'est dérivée en
sens plus aristocratique en regardant en bas, et un
peu plus démocratique en regardant en haut.

Or ces transformations du langage ont eu néces-
sairement influé sur le langage des lois. La loi
du 27 août 9 septembre 1792, se plaçant au point de
vue politique, au point de vue civil, n'a été et
s'est toujours appliquée, pour l'un ou l'autre, que
ceux qui sont attachés au service habituel de per-
sonne; elle déclare que le droit du maître ne doit pas
être contesté à ceux dont les travaux domestiques s'ap-
pliquent à l'industrie, au commerce, à l'agriculture.

Voilà la loi du 19 août 1790 (art. 7) ainsi restreinte
à la domesticité, les intendants, les régisseurs,
les employés judiciaires, les secrétaires, les rattachés
ou autres offices de la cour.

Enfin, l'on a fait remarquer avec raison (2), que le
décret du 3 octobre 1810, relatif à la police des do-
mestiques à Paris, montre si bien que notre dénomi-
nation ne s'applique plus aux intendants, que l'art. 10
pouvait leur enlever la charge de remplacer les maîtres dans
l'accomplissement de certaines formalités.

Quand notre section parla des domestiques,
elle se référait à ceux qui sont domestiques dans
le sens vulgaire et à celui que le mot a pris depuis
qu'on l'a.

Ainsi, elle s'est égarée dans les secrétaires, les
clercs d'offices ou d'hôtels qui logent chez le pa-
tron et mangent à sa table (3), aux écrivains en phar-
macie, aux commis marchands, aux agents, aux
précepteurs, aux bibliothécaires (4). Ces observations

ne devaient pas être perdus de vue. On nous repro-
cherait que l'art. 1781 corrépondait du point de vue por-
tées en droit romain (5), et qu'il n'en rendait pas
dans son objet spécial. C'est pour cela qu'il était in-
dissoluble de se faire des idées justes sur la chose de
personnes qu'il a en vue.

849. Provisoirement on a fait perdre de vue
justement que ces offices les art. 1780 et 1781.

Si l'on veut vraiment se faire le langage des domes-
tiques et maîtres?

Ce contrat se conclut presque toujours verbal-
ment. Mais, dit M. Henrion de Pansey (6), pour
que la convention soit regardée comme parfaite, il
« faut, d'après un usage qui paraît général, que le
« domestique ait reçu des salaires. Antérieurement il est
« enjoint à dire, et le maître a la même obligation, que
« l'engagement surpasse le salaire n'est pas en-
« core obligatoire. Le paiement de l'argent a ainsi
« jugé. En 1720, le nommé Martin s'était engagé au
« service d'un sieur Geyl pour l'espace d'une an-
« née, à commencer le 1^{er} janvier, et n'était pas
« présenté au jour convenu, le sieur Geyl le fit as-
« signer. Martin répondit qu'il n'avait pas reçu
« d'argent. Le premier juge l'aurait renvoyé au
« demandeur et interdit; mais le premier juge lui
« prit les larmes du visage, en lui montrant par Martin qu'il
« n'avait point reçu d'argent, de quoi compenser. A-
« près du 15 septembre 1728.

« Dans certains pays, la tradition des robes d'or-
« donne l'engagement qu'on se le fait de vingt-
« quatre heures. L'ordonnance de l'art. 1781, il est libre au domes-
« tique de se faire de l'argent.

Ces robes s'imposent pas sur le prix; ce sont
des robes symboliques au service à Dieu (7). C'est
un droit aux domestiques.

850. Du reste, il n'est pas d'usage de donner le
denier à Dieu aux maîtres, au gré de leur, et
particuliers. Sous la loi des maîtres on des loyers,
il y a ordinairement au bout le plus commun une
assemblée de journaliers qui se réunissent sur la place
publique pour se louer. Les termes des maîtres se
rendent chaque jour, de grand matin, à une assam-
blée, qu'on appelle la bourse, et engagent souvent le
prix courant, et pour la journée, le nombre d'outils
qui leur sont nécessaires. Aussitôt le marché conclu, les
journaliers partent et se mettent à l'ouvrage, et la
conclusion prend fin avec la journée. On voit que cet
usage est un tout différent des autres.

851. Lorsque le louage du service ou d'ouvrage
ne met pas en jeu un intérêt de plus de 150 fr., la
preuve peut s'en faire par témoins. Ici on s'applique
pas l'art. 1713, comme nous l'avons écrit au n^o 110.

Pour donner à l'objet du contrat est d'une valeur
inférieure ou supérieure à 150 fr., il faut calculer tout
ce que le maître doit au maître à la fin du bail;
il faut additionner tous les sommes auxquelles s'é-
lève le prix du bail pour toute sa durée (8); et, mal-
gré la répartition de la somme totale en différents
tranches, il n'y a qu'une seule et même stipulation.
Une seule stipulation, dit l'empereur (9).

Ainsi je promets à mon valet de chambre, que j'ai

(1) Bouquet, *re* Domestiques. Arrêt du parlement de Paris, du
11 mai 1730, sur les conclusions de M. Joly de Fleury. M. Henrion,
Compt. de la Cour.

(2) M. Henrion, *Loc. cit.*, l. 1, n^o 848.

(3) M. Henrion, *Compt. de la Cour*, l. 1, n^o 848.

(4) *Loc. cit.* Joly de Fleury, *Compt. de la Cour*, l. 1, n^o 848.

(5) M. Trévier, l. 1, n^o 418. *Inf.*, n^o 848 et 849.

(6) *Compt. de la Cour*.

(7) M. Henrion, *Loc. cit.*, l. 1, n^o 848.

(8) M. Henrion, *Compt. de la Cour*, l. 1, n^o 848.

(9) M. Henrion, *Compt. de la Cour*, l. 1, n^o 848.

propriétaire au temps qu'il est resté chez son maître.

876. Mais si le domestique s'est volontairement engagé (1) ; si même il s'estait engagé avant le temps pour une cause honorable, comme pour se marier ou pour se dévouer au service de ses parents, il perdrait, dans les cas, où toute démission n'entraîne pas la résiliation forcée, que l'est, 326 p. 1750 et 1751, âgé de dix huit ans révolus, de quitter la maison paternelle pour s'engager volontairement. Un simple louage de service peut-il être plus fort que la puissance paternelle ? Que si au cas de mariage, s'est-ce pas là le motif légitime de quitter le maître ? Le mariage ou pourrait-il pas marquer par ce retard ? La liberté des mariages n'est-elle pas en danger de l'intérêt du maître ? Mais, si au cas de mariage, s'est-ce pas est tellement favorable, que la condition résolutoire doit être soustraite par ce cas.

Ces raisons ont été couverts d'indignité par l'illustre ; mais elles ne sont pas suffisantes pour résister aux promesses du maître, ou d'un d'arrêter l'accomplissement. L'ordonnance de Charles IX de 1567 (art. 4) portait que le domestique qui se mariait dans le temps de son service, sans le consentement du maître, perdait ses gages (4). Cette disposition prouve combien l'opinion de M. Duranton s'élève au-dessus des usages reçus et des règles qui président à l'interprétation du contrat de louage de services. Son objection, tirée de l'art. 374 du Code civil, n'est pas soutenable ; car la loi a pu mettre fin à la puissance paternelle, sans renvoyer pour cela porter atteinte à la loi des conventions.

Enfin, nous dirons avec Pothier que le juge doit se montrer équitable et modérer dans l'appréciation du dommage (5).

877. À plus forte raison le domestique devra-t-il des réparations à son maître, si le matériel lui a été remis par son maître, ou par quelque autre d'un maître ou d'un maître, il prend le soin de le faire et une prise de force (6).

Mais si son infortune vient à être reconnue, il se libère de sa dette de force majeure (7).

878. La note du serviteur ou de l'ouvrier est le dernier cas de force majeure dont nous ayons à nous occuper. D'après les principes que nous avons exposés, et dont les conséquences se présentent jusqu'ici, les laïques du droit ont droit qu'aucun jour de fête par lui ou à une partie de gages proportionnelle en temps qu'il a servi. Mais ce jour le maître des gages tend de leur part une prétention inéluctable. Le maître, en effet, ne peut payer des services qu'il n'a pas reçus. Il est vrai que la loi 1. § 15 du D. De actionibus, cognat., paraît consacrer une doctrine contraire, lorsqu'elle veut que le maître ne puisse répéter des intérêts de l'argent lui-même qu'elle a payés pour une cause que le maître l'a empêché de rendre. Mais les commentateurs ont fait observer que cette disposition est particulière pour l'obligation professionnelle d'écouter (8).

Il est du reste inutile d'observer que la mort du serviteur ou du possesseur est, dans tous les cas, une cause de résiliation du contrat.

879. Venons à notre troisième et dernière hypothèse, elle a lieu quand la force majeure pèse sur le maître.

Supposons, par exemple, que Titius, voulant partir pour sa maison, loue un domestique moyennant 200 fr. pour l'accompagner ; mais il tombe malade et le voyage est interrompu ; ou bien il meurt avant le départ. Le domestique aura-t-il le droit de répéter les 200 fr. comme si le voyage avait été fait ?

Les lois romaines semblent décider l'affirmative, à la condition toutefois que le domestique n'ait pas trouvé dans son maître l'occasion de son intérêt ou d'un intérêt. Examinons les passages.

« Qui operatur saltem, cum perit, totius tempore ris irrogatis accipere debet, si per cum non stetit » quod non operari potest (9).

Ulpian, tradit le même principe, donne des circonstances plus précises plus détaillées à la fois, dans la loi 19, § 9. D. Loc. cond.

« Quam primum exoptat (sic copiose), operari suum » locatus (10), deinde qui non condonatur, deinde » (c'est bien notre cas), emptor Astorinus cum » dicitur Serrus rescriptum ad Iulianum, rursus hunc » rursus : Cum perit in unum, melius proponamus, quomodo » non operari locatus Astorinus Aquilino scribere, si eodem » et non mercedem usque non accipit, sedem contra » l'art impleri ut qui est »

Et Ulpian ne s'exprime que tel l'avis de Papinien dans un cas analogue (11).

Cette doctrine a été renversée par Voet dans le droit moderne (12) ; le raison qu'il a donné le président Favre (13), c'est que lorsqu'un personne est prise à faire un ouvrage qu'une circonstance de force majeure qui tombe sur le maître l'empêche d'exécuter, ou si le maître ou le maître par fait toutes les lois qu'il s'agit de l'ouvrage de celui qui le fait (14).

Torlino, il y a une observation importante à faire ; c'est que les principes ne sont applicables qu'en tant qu'il n'y a pas de retour, soit exprès, soit tacitement, que le prix ne sera dû qu'à la condition que le serviteur sera rendu et l'ouvrage accompli. Car, dans le cas, le maître n'aura, alors même qu'il tombe sur le maître, le droit de payer le salaire. « Quod le » rursus contra Iulianum, dicitur, non mercedem » ditionem promissa huius. Tunc etiam, si non » promissum, etiam ob eorum contingentiam in per » sona condonatoria, non solummodo conductor mercedem » non solummodo, quantum in conditione mercedis » in operibus (15).

Lors donc que de pareilles questions se présentent, il faut voir quelle a été l'intention des parties. En général, dans le louage de services, qui subordonne le salaire à l'ouvrage fait, le condition dont nous venons de parler se sous-entend facilement, surtout lorsque les choses sont entières et que le contractant n'a pas reçu de commencement d'exécution. Mais si, dans l'hypothèse que nous avons proposée, le voyage était

(1) Pothier, art. 1750.

(2) Ord. de Charles IX de 1567, art. 4. Pothier, art. 1750. M. Zachariae, t. 2, p. 35. M. Duranton, t. 4, n° 233.

(3) Louage, n° 134.

(4) Répert. du M. Meris, et Domestique.

(5) Louage, n° 176.

(6) Pothier, art. 1750.

(7) Id., ibid. — M. Duranton, Louage, art. 1750. M. Duranton, t. 4, n° 235.

(8) Vases sur la loi 15, § 6. D. Loc. cond.

(9) L. 38. D. Loc. cond.

(10) L. 1. § 1. D. Loc. cond. (Pothier, art. 1750).

(11) L. 19, § 17. D. Loc. cond.

(12) Loc. cond., art. 17. Et c'est encore la loi dernière du D. Loc. cond. de jure.

(13) Loc. cit.

(14) D'après la loi 38, D. Loc. cond., l. 1. n. et par conséquent, C. De conduct. ob oper. factis, l. 1, § 1. D. De conduct. ob oper. factis, l. 1, § 1.

(15) Sur la loi 15, § 6. D. Loc. cond.

Faci. 1781 n'est applicable qu'à cet art. 1781 que le maître est défendeur; mais que s'il est demandeur, il reste soumis à la règle générale. *Actori incumbit probatio*. L'effe coar tel artice d'art. 1781 (1), peut être en présence tout à fait les conséquences de quel que soit l'art. 1781. Toutefois, qui craint l'appareil que le maître est défendeur (2), il est vrai que, le plus communément, c'est le maître qui interrompt l'action. Mais l'art. 1781 n'entre pas dans le domaine de l'obligation de l'exception. Il est général et absolu. Je joins qu'on voit de la comédie raisonnée du 21 mars 1847 (3) s'appliquer l'art. 1781 des cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

887. An serpiat, l'art. 1781 n'a été fait que contre les cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

Les cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

Les cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

888. Puisque cet article est hors du droit commun, un cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

An doit être tenu compte de l'art. 1781, ou n'est pas à cet égard. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

ou contraires probabilités et cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

On voit que l'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

On voit que l'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

889. N'a-t-on pas dit que l'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

Ce point n'est pas jugé en ce cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

890. Mais si le gage n'est pas tenu compte de l'art. 1781, ou n'est pas à cet égard. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

Non! Le gage n'est pas tenu compte de l'art. 1781, ou n'est pas à cet égard. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

Alors même qu'il ne peut être tenu compte de l'art. 1781, ou n'est pas à cet égard. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

(1) Arrêt du 16 novembre 1848 (D., 36, 1, 236).

(2) T. 1, n° 446.

(3) Rapport de M. de la Rivière.

(4) J. de la Rivière, t. 2, p. 37.

(5) D., 36, 1, 236, 237.

(6) D., 36, 1, 236, 237.

Celui qui a été tenu compte de l'art. 1781, ou n'est pas à cet égard. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur. L'art. 1781 n'est applicable qu'à ces cas où le maître est en fait demandeur et le domestique est en fait défendeur.

(1) M. de la Rivière, t. 2, p. 37.

(2) V. l'opinion rapportée par M. de la Rivière, t. 2, p. 37.

(3) Rapport de M. de la Rivière, t. 2, p. 37.

(4) En présence de M. de la Rivière, qui porte la parole dans l'arrêt.

(5) M. de la Rivière, t. 2, p. 37.

(6) M. de la Rivière, t. 2, p. 37.

(7) M. de la Rivière, t. 2, p. 37.

(8) M. de la Rivière, t. 2, p. 37.

(9) M. de la Rivière, t. 2, p. 37.

(10) M. de la Rivière, t. 2, p. 37.

On ne saurait avoir le pensée de faire tourner au profit d'un chevalier de la tempête, par exemple, ou d'un fermier chargé d'un transport, le dispositor de l'art. 108 de l'acte de commerce.

Le cas de casuel ou même d'indemnité, par suite de la réclamation des requêtes, de 4 juillet 1810 III, que cet article s'est pu appliquer et interpréter d'une manière particulière, n'est pas à lui commettre de sa propre, pour la faire arriver à sa destination. Or c'est ce qui est trop clair (2), parce que le voiturier est responsable et qu'il serait contraire aux usages de le remettre de la force à l'ordonnance pendant l'absence la preuve de la route; on irait en outre le dénier de l'art. 1810, qui ordonne, après un mois, le retour au maître et à la diligence de l'administrateur des diligences, des efforts transportés par voitures publiques et messageries, pour le produit en être remis au trésor royal.

Il y a qu'un mot à répondre à ceobjection, c'est que l'art. 108 de l'acte de commerce ne parle que de l'indemnité pour perte ou usage des marchandises; le mot est relatif et doit être répété. Or le motif d'un particulier n'est pas une marchandise.

Quant au décret fiscal de 1810, je soupçonne que le trésor n'en a pu prévoir l'usage le particulier qui n'a pu recevoir pendant six mois; je ne puis même qu'il offre un règlement péremptoire aux entrepreneurs de messageries, lorsque ceux-ci ont été dérangés par l'administration des diligences. Mais si le décret a été la source, il ne s'est pas empêché de faire d'usage de la réorganisation, quelle exception ce décret permettrait-il aux entrepreneurs de messageries, lorsque la loi s'agit de l'usage et si la preuve est due au maître?

En définitive donc, si on trouve que l'art. 1810 de l'acte de commerce est contraire à l'art. 108 de l'acte de la réorganisation des diligences (3).

ARTICLE 1783.

Ils répondent non-seulement de ce qu'ils ont déjà reçu dans leur bâtiment ou voiture, mais encore de ce qu'ils ont été remis sur le port ou dans l'entrepôt pour être placé dans leur bâtiment ou voiture.

SOMMAIRE.

929. De savoir où commence la responsabilité du voiturier.
930. De la remise d'un objet fait au port.
931. De la remise d'un objet.
932. De l'art. 108 de l'acte de commerce comme préposé.

933. Quel est le caractère de diligence? Distinction à faire.
934. Dirigeant à prendre par le voiturier pour que les effets soient remis dans l'entrepôt. Responsabilité d'un objet remis dans le bâtiment.
935. Réception pour les sacs de mail.

COMMENTAIRE.

929. Il faut fixer le moment précis où commence la responsabilité du voiturier. C'est en fait l'occupation (art. 1783).

Il n'est pas nécessaire que le chose ait été chargée sur le bâtiment ou sur la route, pour qu'elle soit aux risques de transport. Il suffit qu'il l'ait reçu dans l'entrepôt, dans les entrepôts, ou même sur le port, pour en être responsable comme le récepteur.

930. L'art. 1783 ne parle pas du cas où la remise a été faite sur le port pendant le voyage. Mais il n'importe. Le cas est le même pour celui qui doit l'accepter entre autres; il doit être remis de la même manière. La raison de la remise à un point donné de la route, continue sur l'entrepôt; c'est sur le lieu de réorganisation; et par conséquent le port pour les bruts et les bâtiments.

931. Pour que la responsabilité du voiturier soit engagée, il n'est pas nécessaire que le chose ait été remise au voiturier lui-même ou à l'entrepreneur; il suffit qu'elle ait été remise par un des préposés ayant qualité pour recevoir la chose (4).

932. On ne doit pas considérer comme préposés à la réception des effets, les domestiques et les autres

employés au service de la personne de l'entrepreneur, et si l'on a été chargés à l'administration, et si l'on a été chargés, ou même (5).

933. Mais un coadjuteur de diligence n'est-il pas obligé de garantir son administration? Il l'est dit (6).

Quant au récepteur, il n'est pas obligé de recevoir, et si l'on a été chargés, ou même (5).

934. Mais dans les lieux où il y a des bureaux de réorganisation et d'entreposage, il peut en être autrement. Là se trouvent des préposés et des voitures et des effets; et si l'on a été chargés, ou même (5).

(1) P. 17, r. 300.

(2) M. Carpentier, t. 2, n° 178.

(3) *Journal de Commerce*, t. 3, p. 44.

(4) M. Pardessus, t. 1, n° 354.

(5) *Compt. de Commerce* (6), t. 1, p. 178.

(6) *Code de Commerce*, art. 2. M. Pardessus, t. 2, n° 354. Les annotations de M. Zachariae ont été jugées comme l'usage de la distinction que les préposés et si qui s'occupent sur autres autres (1, 2, p. 44, r. 178).

pour, pour le fait de mélange ou d'allération des vins, liquides, marchandises, dont le transporteur est auteur.

940. Un des moyens les plus fréquents qu'emploient les voituriers pour échapper à la responsabilité, c'est l'illégalité du défaut d'emballage. Si en effet les objets n'ont pas été conditionnés et emballés suivant leur nature, l'événement qui leur arrive est le résultat d'une faute de l'expéditeur, et il n'est pas possible de l'imputer au voiturier (1). Mais dans combien de cas les voituriers ne s'occupent-ils pas, du défaut d'emballage, ne prétendent-ils pas pour colorer leur absence de faute ?

941. Une autre cause d'erreur se puise dans cette circonstance : que l'erreur commise au lieu par le voiturier propre de la chose (2). Mais la loi dont elle provient ; il ne faut pas perdre de vue que le voiturier est toujours tenu de donner la justification de son allégation.

942. On peut demander si le voiturier pourrait pousser un autre moyen de dénier dans une circonstance qui le déclarerait irresponsable pour fait de bras ou de culture.

M. Pardessus croit cette chose sans valeur (3) ; en, dit-il, « nul ne peut éluder qu'il ne réponde pas de ses fautes et délits. »

Je ne partage pas cette opinion dans toute son étendue.

Sans doute, toute convention qui affermirait la responsabilité des voituriers qui risquent la faute, serait immorale et inadmissible, et je suis le premier à penser que le voiturier ne pourrait trouver son refuge dans ce tel moyen. Oni, si l'on le reconnaît, que l'on s'occupe les termes du contrat, la force majeure seule peut excuser, et s'il est prouvé que le bras et le culture ont eu lieu sans force majeure, le voiturier doit indemniser l'expéditeur. Mais qui prouve la force majeure ? sera-ce le demandeur en nullité de la convention, ou le voiturier ? C'est ici le point faible et incomplet de l'opinion de M. Pardessus. Car enfin que prétend le demandeur ? Que la convention est nulle parce qu'elle affermit la responsabilité de la responsabilité de la faute ? Mais le voiturier ne s'occupe pas qu'il est responsable sous cette convention. Il consent à répondre de sa faute ; mais il dit que c'est à son débiteur à prouver qu'il a été négligent ; et il est demandeur en nullité, et pour prouver la nullité du traité, ou l'annulation de la convention, il faut qu'il arrive jusqu'à établir que ce n'est pas la force majeure qui a causé l'erreur.

943. D'autres fins de non recevoir valent encore l'erreur en indemnité pour perte ou pour avarie. En ai parlé eux n^{os} 927 et 928.

ARTICLE 1785.

Les entrepreneurs de voitures publiques par terre et par eau et ceux des roulages publics doivent leur registre de l'argent, des effets et des paquets dont ils se chargent.

SOMMAIRE.

916. De l'obligation imposée aux entrepreneurs publics de transports d'argent, des registres de l'argent, des effets et paquets.
917. Cette obligation est imposée pour l'entrepreneur, et son omission le constitue en délit.
918. Les effets qui sont sous l'empêchement l'inscription.
919. Le fait de l'entrepreneur qui se présente par ses effets à l'inscription, constitue en délit.
920. Mais le registre n'est pas tenu de faire inscrire les effets de son, de son, de son.
921. S'il n'y a pas de registre, il est tenu de faire inscrire l'argent, les effets, les paquets dont il se charge.

pour le fait de l'entrepreneur ?
L'obligation d'inscrire et répondre à plusieurs objections.

921. Quel est l'objet des registres ?
922. L'obligation de le faire de l'inscription sur ces deux cas.
923. 2^e l'obligation de l'inscription sur ces deux cas.
L'obligation de l'inscription sur ces deux cas.
924. Mais l'obligation d'inscrire les registres de l'argent, des effets et paquets.
925. S'il n'y a pas de registre, il est tenu de faire inscrire l'argent, les effets, les paquets dont il se charge.
926. S'il n'y a pas de registre, il est tenu de faire inscrire l'argent, les effets, les paquets dont il se charge.
927. De l'obligation de l'inscription sur ces deux cas.

COMMENTAIRE.

944. Les entrepreneurs de voitures publiques, soit par terre, soit par eau, ceux des roulages publics, sont soumis par notre article à une mesure préventive dont l'importance ne lui rendrait d'ailleurs ; c'est l'obligation de tenir des registres par lesquels sont inscrites les sommes de l'argent, des effets et des paquets dont il se charge.

945. Cet entrepreneur est tenu de le par le fait de l'entrepreneur. Il doit être tenu sans que le

registre le requière, et même malgré lui, si non l'entrepreneur ou en fait (4). Le fait est que le public est sous garantie contre les entreprises de voyageurs et de roulages, et cela gratuite la police des trams des registres dont il est en question.

L'inscription d'un objet sur le registre de l'entrepreneur doit servir contre elle du dépôt (5), et donne place à sa responsabilité. L'objet inscrit doit être restitué, sous le paiement dont le payer le fait au

(1) M. Pardessus, t. 1, n^o 541. M. Davergier, t. 1, n^o 231. M. Zachariae, t. 3, p. 48.

(2) Art. 173 C. de comm.

(3) V. n^o 541. J'ajoute aussi. Registre, n^o 101. J'ajoute 1847.

(4) J. 7, 1, 128.

(5) M. Cambacérès (Procès, t. 1, p. 345). Loc. cit. t. 7, p. 111, n^o 9.

(6) M. Pardessus, t. 1, n^o 541.

La preuve sera-t-elle admissible au-dessus de 150 francs?

M. Cambacérès paraît avoir soutenu l'affirmative comme certain.

« Très-souvent, disait-il, on se borne à prendre un reçu; mais si le propriétaire le perd et que l'entrepreneur soit de mauvaise foi, comment prouver le refus? Par les registres, répond-on, et le Code civil obligera d'en tenir.

« Mais cette disposition aura-t-elle infidèlement l'effet de faire enregistrer tous les paquets déposés? Elle aura donc un résultat déraisonnable, en ce qu'elle aura l'entrepreneur que pour s'apprêter à la responsabilité, il lui inflige d'indue et péniblement.

« On objectera qu'il faut cependant à l'entrepreneur une garantie contre la mauvaise foi du voyageur.

« Il aura cette garantie si l'en fixe un *cautionnement* aux réclamations, qu'on obtienne l'affirmation, et que dans tous les cas les tribunaux puissent avoir égard aux indices qui démontreraient sa bonne foi (1). »

Enfin M. Berlier répondait d'une manière formelle que la preuve testimoniale était admissible; et cela en vertu des règles particulières du droit usucroaire. Cette preuve lui paraissait avoir d'autant moins d'inconvénient que le juge ne l'admettait qu'avec circonspection, suivant les circonstances des faits et l'état des personnes (2).

specien, suivant les circonstances des faits et l'état des personnes (3).

§ 56. Quant à l'authenticité qu'il attache à ces opinions, je les repousse comme fautive. Elles ont pour point de départ une idée que le Code n'a pas sanctionnée, savoir, que l'entrepreneur est tenu de prouver la remise des effets aux mêmes obligations que l'oubragiste. J'ai démontré ci-dessus (3) qu'il n'est pas possible de placer les textes à cette manière de voir.

En thèse ordinaire, le voyageur qui a perdu son récépissé ne devra imputer qu'à sa négligence d'avoir laissé échapper la preuve que l'entrepreneur a dans ses mains. Entre le voyageur qui affirme sans preuves, et l'entrepreneur qui, en sa qualité de débiteur, n'a rien à prouver au soutien de sa dénégation, le juge n'aura pas à hésiter; il renverra l'entrepreneur des fins de la demande. Il en sera de même quand le voyageur aura omis de le faire donner un récépissé. Il fallait qu'il en eût pris un; sinon il ne devait pas quitter le bureau sans que ces effets fussent inscrits aux registres.

§ 57. Au surplus, la disposition de l'art. 1788 n'est pas applicable aux simples rouliers, qui, ne sachant pas écrire pour l'ordinaire, seraient hors d'état de tenir des registres. La loi n'a voulu attacher à des formalités plus sérieuses que les entrepreneurs (4).

ARTICLE 1786.

Les entrepreneurs et directeurs de voitures et de diligences publiques, les maîtres de barques et navires sont en outre assujettis à des réglemens particuliers qui font la loi entre eux et les autres citoyens.

SOMMAIRE.

§ 58. Objet des réglemens particuliers accordés par l'art. 1786.

COMMENTAIRE.

§ 58. Les réglemens particuliers annoncés par l'art. 1786, et qui assujettissent les entrepreneurs publics de transport, n'ont pas pour objet de régler les rapports résultant du contrat de louage. Ils ont établis dans une vue principale de sûreté publique et de conservation des grandes routes. Néanmoins les voyageurs et les capitaines sont tenus de s'y conformer et d'en soumettre l'exécution; d'un autre côté, ils ont pour objet de régler l'observation quand il y a un intérêt. Je ne fais que reproduire ici les dispositions insérées de M. Zacherius (5).

SECTION III.

DES VOIES DE COMMUNICATION.

ARTICLE 1787.

Lorsqu'on charge quelqu'un de faire un ouvrage, on peut convenir qu'il fournira seulement son travail ou son industrie, ou bien qu'il fournira aussi la matière.

(1) Feaut, t. 1, p. 104. Legend, t. 7, p. 171, 172.

(2) Id., ibid., cit.

(3) N^o 908.

(4) M. Buge (Feaut, t. 1, p. 130). Legend, t. 7, p. 171, 172.

(5) T. 2, p. 41 et 42 V. Décret du 15 fructidor an VIII du 18 août 1800 et 1801. Loi du 25 mars 1807, art. 115. Ordonnance de la Seine du 17 septembre 1807, 18 juillet 1808. Loi du 25 juin 1809.

différent et a-t-il été ou lui-même et la convention par laquelle je m'engage à lui louer un objet ou l'un des objets ? Qu'importe que le loueur soit libre ou qu'il soit à lui ? Dans ce cas comme dans l'autre, n'est-ce pas la même chose ? Est-ce à lui ou à son propriétaire ? Et si la première est vraie, comme personne ne saurait le contester, pourquoi le second serait-il une vérité moins de louage (1) ?

964. Toutefois on nous dit que trop de généralisation, et on dit que trop souvent qu'il y a une seule chose que le loueur a en lui, c'est la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée.

En fait, quoique l'ouvrier soit chargé de faire certaines choses, ce ne sont pas ces choses qui sont louées, si le loueur n'a pas en lui la chose principale. Ce n'est pas un contrat de louage pur et simple.

Pourquoi donc est-ce que l'on dit : « Lorsque j'ai loué un objet, j'ai loué la chose qui est louée, et que le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée » ?

Mais c'est tout ce que j'ai dit, et c'est tout ce que j'ai dit, et c'est tout ce que j'ai dit.

Je suis d'accord avec un architecte pour qu'il ne considère une maison sur un terrain dont il a loué le terrain, à la condition qu'il louera la chose principale, à la condition qu'il louera la chose principale, à la condition qu'il louera la chose principale.

965. Admettons maintenant dans l'ancien droit romain, cette doctrine est elle vraie dans le Code civil ? L'affirmative me paraît plus claire que le non. Mais comme elle ne se trouve pas dans le Code civil, et que les mêmes caractères d'incertitude, je crois nécessaire d'insister dans quelques-uns de ces points.

Lors de la discussion de l'art. 1711 en conseil d'État, M. Regnaud de Saint-Jean d'Angely dit observer que le Code civil, en matière de louage, est une compilation qui n'est que la somme de ce qui existait auparavant, indépendamment de la volonté de l'ouvrier, le loueur n'a pas la chose qui est louée, elle n'est que la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée.

Jusqu'à ce que l'on ait dit que le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée.

« Lorsque l'on loue un objet, on loue la chose qui est louée, et que le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

« Mais le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

« Mais le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

« Mais le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

« Mais le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

« Mais le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

« Mais le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

« Mais le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

« Mais le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

« Mais le loueur a en lui la chose qui est louée, et que le loueur n'a pas la chose qui est louée ».

(1) V. infra, art. 1711, § 1, et 1712.

(2) Louage, art. 1711.

(3) L. 11, § 1, D. Loc. cond.

(4) Jura Juris, art. 1711.

(5) L. 11, D. Loc. cond.

(6) T. 1, art. 1711, § 1, et 1712.

(7) F. 1, art. 1711, § 1, et 1712. Supra, art. 1711, § 1, et 1712.

p. 171, § 1.

(8) F. 1, art. 1711, § 1, et 1712. Supra, art. 1711, § 1, et 1712.

(9) L. 11, § 1, D. Loc. cond.

(10) L. 11, § 1, D. Loc. cond.

(11) L. 11, § 1, D. Loc. cond.

(12) L. 11, § 1, D. Loc. cond.

(13) T. 1, art. 1711, § 1, et 1712.

idée malicaieusement fautive, qu'en rédigeant l'art. 1787 on avait parlé de *vue* les principes posés dans l'art. 1711 (1).

Mais, disent les autres, l'ouvrier doit l'art. 1787; ne dit-il pas d'une manière générale qu'on peut convenir que l'ouvrier fournira la matière? Ors lors, n'est-ce pas déclarer qu'une telle convention n'est rien autre chose qu'un *arbitrage*, une condition du contrat de louage?

Je réponds que l'art. 1787 dit bien que l'on peut convenir que l'ouvrier fournira la matière, mais il n'ajoute pas qu'il s'agit là du contrat de louage. Ce sont MM. Duranton et Duvignier qui tirent cette conclusion arbitraire. Et cependant l'art. 1711 a servi de loi aux tribunaux, et il n'y a pas eu de contestation, au de même les tribunaux ont rendu contre des industriels dont la convention est de porter le matériel de l'économie de la loi à une antichambre est une chose si grave qu'il faut la rétracter logiquement par la proclamation.

On rejette cette conclusion, n'est-ce pas?

Non, évidemment non!

Je le répète, l'art. 1787 ne dit pas ce qu'on lui fait dire; il n'est pas susceptible de l'addition qu'on lui imprime; il n'aurait rien que le motif en contradiction avec l'art. 1711. Je recompose que le contrat de louage peut être pour que le dernier fournisse la matière, il ne qualifie pas cette convention.

Dès lors, la pensée la plus malicieuse n'est-elle pas d'exploiter l'art. 1787 par l'art. 1711? Ne s'agit-il pas alors, dans le doute, d'appliquer ces deux articles que les lois s'entre-bloquent et se combattent?

Voilà ce que les règles ordinaires de l'interprétation nous ont fait conseiller à MM. Duranton et Duvignier, en l'absence de tout document officiel sur le sens de l'art. 1787.

Mais quand les discussions du conseil d'État raillent, quand on a sous les yeux les observations de tribunaux et les dissentiments de ses orateurs, l'union consentie des deux articles est devenue bien plus brillante; et c'est alors surtout qu'on aperçoit combien est hasardée la déclaration que MM. Duranton et Duvignier ont attachée à l'art. 1787.

Et maintenant!

La proposition émise dans cet article est si près du principe logique des conventions qu'on se combat, que dans la rédaction primitive il n'y avait ni d'induction ni d'opposition; tandis que MM. Duranton et Duvignier continuent pour le louage, le fin de l'article permet d'en conclure pour le contrat.

C'est là fin et raisonnable, je l'avoue. Mais une impression affective n'est l'article en lui-même! Non, sans doute, et cela par deux raisons également insurmontables: la première, que tous ceux qui ont mis la main à l'art. 1787 se sont accordés à voir dans les deux paragraphes élagués que des déclarations de pure

doctrine qui ne modifieraient en rien la première partie de la disposition; la seconde, que les deux paragraphes éliminés sont virtuellement remplacés par l'article 1711, qui lui-même n'ajoute ni rien à la pensée des lois relatives.

Maintenant, cherchera-t-on à s'émouvoir pour l'honneur de la rédaction? Mais non, car l'art. 1787 est un acte, et il est même inadmissible, de voir le législateur lui-même, dans le texte du texte, d'une convention que n'est qu'une légende du contrat de louage.

Mais d'abord il serait bien plus étonnant et bien plus inadmissible de mettre le législateur en contradiction avec lui-même. Lequel est le mieux en effet d'une simple détention de classement, ou d'une annotation?

Et puis, de quoi s'émouvoir-les-ils?

Est-ce que dans le projet primitif, où il était écrit en toutes lettres que la convention qui met la fourniture de la matière à la charge de l'ouvrier est une convention, on avait été arrêté par le respect de la rubrique? Est-ce qu'on n'avait pas traité sous le même titre des choses et marchés, des effets de ce contrat de louage (2)? Et dès lors faut-il s'étonner de trouver dans la rédaction définitive ce léger écart que personnel, et dans le sein du conseil d'État, ni dans le sein du tribunal, n'a jamais songé à désapprouver?

1867. L'inspiration que j'ai de défendre est celle de M. Delamarre (3); et il faut le dire, d'après qu'on argumente sur cette question, M. Duranton et le premier, à ma connaissance, qui se voit un louage pur et simple dans la convention dont il s'agit. Or, à cet égard, je ne puis me défendre de dire et de dire qu'il s'agit d'un louage pur et simple. Mais écarter tout à fait l'élément de vente pour réduire la convention à sa simple louage, c'est une prétention insupportable à ce jour.

1868. M. Zachariae a bien senti; ainsi, il a voulu à reproduire le sentiment de Cassus (4); il veut que la convention participe à la fois de la vente et du louage.

Il est certain, et c'est, que l'élément du louage ne peut manquer qu'il y ait. Or, y a-t-il un louage pur et simple?

Mais cet élément est tellement secondé par rapport à l'obligation de la rendre la matière et d'un rendre l'autre partie propriétaire, que j'ai même m'en faire une notion qui est parfaite dans la jurisprudence romaine, et que les rédacteurs du Code civil ont pu s'en faire une idée. Quand on trouve dans une convention deux éléments distincts, dont l'un absorbe ou domine l'autre, il est du reste de donner à cette convention le caractère et le nom déterminés par l'élément prédominant.

1869. Passons maintenant aux articles suivants, dont l'objet est de régler certains effets des deux conventions mixtes par l'art. 1787.

ARTICLE 1788.

Si, dans le cas où l'ouvrier fournit la matière, la chose vient à périr, de quelque manière que ce soit, avant d'être livrée, la perte en est pour l'ouvrier, à moins que le maître ne lui en demeure de recevoir la chose.

(1) M. Duranton, loc. cit.

(2) V. aussi l'art. 1711, qui n'est pas susceptible de cette addition.

(3) T. 3, p. 117; ibid., t. 3, p. 120.

(4) T. 3, p. 43.

ARTICLE 1789.

Dans le cas où l'ouvrier fournit seulement son travail ou son industrie, si la chose vient à périr¹ l'ouvrier n'est tenu que de sa faute.

ARTICLE 1790.

Si, dans le cas de l'article précédent, la chose vient à périr, quoique sans aucune faute de la part de l'ouvrier, avant que l'ouvrage ait été reçu et sans que le maître fût en demeure de le vérifier, l'ouvrier n'a point de salaire à réclamer, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière.

ARTICLE 1791.

S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties; elle est censée faite pour toutes les parties payées, si le maître paye l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait.

SOMMAIRE.

- | | |
|--|--|
| <p>910. Supposé de l'ancienne jurisprudence l'obligation de l'ouvrier envers le maître de la chose.
911. 1^o Du cas où l'ouvrier travaille sur la chose du maître.
912. Solu.
913. Solu.
914. Solu. Tout le fondement du droit romain et du Pandectien jurisprudence l'obligation du maître de la chose.
915. De l'art. 1789, translatif sur le genre chose. C'est encore la règle que l'ouvrier doit au maître de la chose.
916. Qui est-ce que le maître de la chose?
917. Solu. Incontinent après le Code civil et l'ancienne jurisprudence.
918. Contribution de l'ouvrier au paiement de la chose.
919. Elle n'a pu toujours être comprise. Supplément de l'art. 1789.
920. Son application et ses conséquences.
921. Le maître est toujours du côté du maître quand il est en demeure de recevoir l'ouvrage.</p> | <p>922. Examen des causes qui, bien ou mal, peuvent causer des pertes.
923. De la perte de la chose par la faute de l'ouvrier.
924. De la perte de la chose par la faute du maître.
925. De la perte de la chose par force majeure.
926. Solu.
927. Perte de la chose par accident fortuit.
928. Qu'est-ce que l'ouvrier doit au maître?
929. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
930. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
931. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
932. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
933. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
934. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
935. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
936. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
937. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
938. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
939. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
940. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
941. Qu'est-ce que le maître doit au maître?
942. Qu'est-ce que le maître doit au maître?</p> |
|--|--|

COMMENTAIRE.

910. Pour bien comprendre l'étendue et la portée des art. 1788, 1789, 1790, 1791, qui sont unanimes dans un même commentaire, il est même permis de constater les principes de l'ancienne jurisprudence sur la responsabilité de l'ouvrage avant qu'il ne soit reçu ou même payé.

911. Dans le système du droit romain admis par la jurisprudence française (1), au lieu de son obligation envers le maître de la chose, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute, et celui-ci n'est tenu que de sa propre faute; d'où l'on doit conclure que l'ouvrier n'est tenu que de sa faute.

Dans le premier cas, la responsabilité est force majeure, même avant le Code de l'art. 1789, et toujours pour le compte du maître.

Vient sur quel ordre d'idées cette règle reposait : Le contrat de louage d'ouvrage étant un contrat commutatif de la chose des contrats de louage (2),

dans lequel l'ouvrier donne son travail pour un prix, l'ouvrier n'est tenu que de sa faute, quoiqu'il soit empêché par une force majeure de payer son travail, il doit néanmoins verser au maître le prix proportionné à la portion d'ouvrage qui s'est faite pendant le compte du maître.

Une autre raison vient s'appuyer sur ce point de vue. A moins que l'ouvrier n'ait fait la chose par lui-même, son travail n'est que le résultat de son travail. Les matériaux eux-mêmes qui sont ou du maître ou du maître (3); donc, à quelque moment que la chose vienne à périr, elle doit avec elle nécessairement, qui, par la puissance du droit d'incorporation, est devenue la propriété du maître. Donc, c'est au maître que la perte doit retomber de toute manière. Telle était la doctrine de la loi 59 D. Loc. cond., exprimée aux écrits de Justinien : « Materiam domini » domini et fructus conductum, desuad, apud partem » affusa, et ratum conductum erat edificium. Nas-

(1) Pothier, *Tratado*, n. 123.

(2) L. 1, § 1, D. De Precario, l. 1, § 1.

(3) Ulpian, l. 29, D. De rei vindicta.

lobérrer le ra contré, qui est de payer un terril con-sommé, et l'on ne peut pas dire que le maître ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers. Ou bien, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers. Ou bien, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

Les propriétaires ont une action en indemnité pour la perte de leur propriété, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

Le Code civil a fait tout le contraire : il est que le contentieux s'applique sur l'accession. Il décide que l'incorporation d'un tiers dans un tiers, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers. Ou bien, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

978. Voilà où il se termine les deux sys-tèmes. Tous deux sont parfaitement légers et les deux systèmes sont légers, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

979. Maintenant qu'il est bien connu dans son idée même, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

Et, avant tout, débarrassons le terrain de ces où le maître était en mesure de recevoir l'ouvrage le-meur ; il est bien connu que, dans le droit français tout aussi bien que dans le droit romain, cette en-tente n'est pas la marque de la chose du maître (1).

980. Ceci dit, passons à l'examen des différents cas où il peut influer sur la perte de la chose avant sa livraison.

Où elle a été perdue par la faute de l'ouvrier ;

Où elle a été perdue par la faute de l'ouvrier ;

Où elle a été perdue par la faute de l'ouvrier ;

981. Si l'ouvrier a dû la faute par sa faute, il est responsable. L'art. 1788 le dit ; d'ailleurs cette responsabilité est trop palpable pour avoir besoin de s'ap-puyer sur son texte.

Ainsi, si l'ouvrier a dû la faute par sa faute, il est responsable. L'art. 1788 le dit ; d'ailleurs cette responsabilité est trop palpable pour avoir besoin de s'ap-puyer sur son texte.

La faute dont l'ouvrier est tenu est la faute légère. Il ne lui suffit ni de la faute d'un tiers, ni de la faute d'un tiers, ni de la faute d'un tiers. Ou bien, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

Mais l'ouvrier n'est pas tenu de la faute très-légère, c'est-à-dire de la faute, de cette faute qui ex-cède les bornes ordinaires de l'agrandissement humain. Le Code civil a répondu les exigences trop sévères de l'ancienne jurisprudence sur ce point (1) ; c'est en que

je crois avoir démontré dans mon Commentaire de la *Peine d'arrestation édictée* (2).

982. Si le chose a été perdue par la faute de l'ouvrier, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

Par exemple, si l'on a donné de riches diamants à mon-tre à un lapidaire, et si l'on a été de mal en mal pour les diamants pour les diamants, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

983. Observer, en outre, que si l'ouvrier a été ter-miné son travail, mais qu'il lui en reste de la chose, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

984. Enfin, la chose peut être perdue par la faute de l'ouvrier, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

985. Si cependant le défaut était assez mérité pour que l'ouvrier ait pu l'excuser, et que néanmoins il n'ait pas prévu le maître qu'il était impos-sible de travailler la matière sans accidents, il y au-rait de sa part une imprudence ou une faute qui le ren-drait responsable de l'ouvrage et de la chose. *Responsabilité de l'ouvrier.* Nous verrons un remarquable exem-ple de ce cas de responsabilité dans le fait de l'archi-tecte, que l'art. 1792 rend responsable des vices du sol, et la responsabilité de la chose pour être en état de livrer. Car c'est à lui à s'assurer si le sol qu'on lui a donné était propre à recevoir le bâtiment.

986. L'ouvrier sera également tenu, s'il a pris, sur lui le risque de l'événement. *Nous verrons la res-ponsabilité de l'ouvrier.* Nous verrons la res-ponsabilité de l'ouvrier.

987. Mais de ces trois causes de perte que nous venons de parcourir, quelle est celle qui, dans le doute, doit être présumée ? Sera-ce la faute, ou bien la force majeure, ou bien enfin le vice du matériau ? Nous avons vu et dit dans la réponse du jurisconsulte Elmentius à cette question (3). Quand la cause de la perte est figurée, on présume le faute de l'ouvrier, et c'est à lui à prouver, *responsabilité de l'ouvrier.* Nous verrons la res-ponsabilité de l'ouvrier.

Quel est le motif de cette décision ?

Où la chose est en état de livrer, on suppose qu'elle est en état de livrer, et l'on ne peut pas dire qu'il ait con-tristé pour des raisons personnelles, qu'il, d'un tiers, d'un tiers, d'un tiers.

(1) Art. 1788, 1790.

(2) Ulpien, l. 12, § 5, D. Loc. cond.

(3) Pothier, n° 48.

(4) V. 1789, n° 318.

(5) N° 340.

(6) M. Regnaud de Saint-Jean d'Angely, Troisième, Berthier,

Troisième, Regnaud, Troisième, l. 12, § 5, D. Loc. cond. l. 2, p. 181, n° 12.

(7) Ulpien, l. 12, § 5, D. Loc. cond.

(8) L. 12, § 5, D. Loc. cond.

(9) N° 171.

le bois et les cercles, il est serré par quatre autres tois par la barrique, il y aura quatre autres cercles de la même sorte que les autres sont liés, c'est à dire et liés de cercles au vin un mètre

mais goût par le qualité violente du bois (1), prouvé contre lui une action en garantie (2) qui devra être intentée, à défaut d'usages locaux, dans un bref délai (3).

ARTICLE 1792.

Si l'édifice construit à prix fait périclite en tout ou en partie par le vice de la construction, même par le vice du sol, les architectes et entrepreneurs en sont responsables pendant dix ans.

SOMMAIRE.

993. Responsabilité spéciale des constructeurs d'édifices.
994. 1^o Des vices du sol.
995. L'entrepreneur est responsable, alors même qu'il aura pécunié le maître du danger de la construction.
996. Preuve de cette vérité, qui s'est échappée à M. Duranton.
997. 2^o Défaut de construction.
998. Durée de la responsabilité du constructeur pour ces deux cas.
999. Sol.
1000. Surtout.
1001. Rapprochement de l'art. 1792 et de l'art. 810. Érudition que la seconde donne au premier. Erreur rapport.
1002. De même rapport.
1003. Qu'il s'agisse ou pas de constructeurs.
1004. Troisième rapport.
1005. Mais la garantie ne s'étend pas à la responsabilité des constructeurs s'ils n'ont pas fait les gros ouvrages.
1006. C'est la responsabilité des constructeurs qui pécunié le maître du danger de la construction ou le vice du sol.
1007. Étendue de la responsabilité des constructeurs. Si les diriger

l'édifice sans que les vices du sol ou de la construction se manifestent, l'architecte est déchargé.

1008. M. de la Roche ne manifeste dans les dix ans, le propriétaire aura le droit de pécunié.
1009. Substitution de l'opinion contraire.
1010. Sol.
1011. Surtout.
1012. Le vice de sol n'est pas une cause de ce qu'il contient le danger de la garantie au temps de l'action en garantie, si ce n'est pas le défaut.
1013. Autre question de la corrélation de l'art. 1792 pour s'assurer que l'art. 1792 est dans l'ordre.
1014. 2^o Défaut de construction.
1015. Violation des règlements qui pécunié à la responsabilité des constructeurs. Ce cas se manifeste avec le vice de construction.
1016. Violation des règlements de l'art. 1792 des droits de construction.
1017. L'art. 1792 n'est pas fait pour le cas où le constructeur n'a rien fait sur son propre terrain.

COMMENTAIRE.

993. L'art. 1792 s'occupe de la responsabilité spéciale qui pèse sur les constructeurs d'édifices. Nous avons dit au n^o 991 que le Code les a placés dans une position à part, et qu'il les a traités plus rigoureusement que les autres ouvriers. À propos de cette partie importante de notre section.

La responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur repose sur trois causes principales :

- 1^o Vices du sol ;
- 2^o Vices de la construction ;
- 3^o Violation des règlements.

994. Et d'abord le vice du sol qui vient à l'encontre de la ruine de l'édifice doit être considéré comme appartenant à l'entrepreneur. Il est vrai que le sol est fourni à la charge du propriétaire, et que l'art. 1790 décharge l'ouvrier quand la pécunié a été occasionnée par le vice du sol. Mais ce qu'il faut remarquer, c'est que l'art. 1790 ne décharge pas le maître du danger de la construction, et que l'art. 1792 ne décharge pas le maître du danger de la construction. Le propriétaire ignore les règles de la bâtisse, et il est de son devoir d'être éclairé par l'architecte, et celui-ci ne peut pas le tromper. C'est la propre imprudence du maître du sol (1). On ne

peut dès lors se dispenser de voir un conseiller d'État, M. de Segur, demander pourquoi l'art. 1792 rendait l'architecte et l'entrepreneur responsables du vice du sol (2).

995. Il y a plus. La loi est tellement rigoureuse, alors même qu'elle est très obligeante au propriétaire et que celui-ci a rigé la construction des travaux. Le propriétaire du constructeur a l'obligation de lui obéir et un fait coupable aux yeux de la loi, des raisons supérieures d'ordre public lui imposent tout couramment que le propriétaire aura dû s'assurer qu'il n'y avait pas de danger, et l'entrepreneur tenu de l'architecte et du maître du danger (3).

Cette vérité n'est pas étonnante par M. Duranton (4), qui croit que le constructeur peut s'affranchir par une clause expresse de la responsabilité du vice du sol.

Mais un coup d'œil jeté sur les travaux préparatoires du Code n'est point pour prouver d'une manière éclatante l'erreur de cet auteur.

996. L'art. 1792 du projet de Code soumet sur tous d'appel portait :

Si l'édifice donné à prix fait périclite par le vice du sol,

(1) M. de la Roche, de la Pécunié, n^o 557.

(2) Id., n^o 559, 567, 570.

(3) N^o 596 (1) sol.

(4) Supr., n^o 585.

(5) Supr., n^o 585.

(6) F. de la Roche, de la Pécunié, n^o 570, 571, 572, n^o 573.

(7) Supr., n^o 588.

(8) Louage, n^o 585.

raison pour décider que l'ouvrier n'est qu'un locataire d'ouvrage et non le vendeur d'une chose louée (4). Mais dans le même, qui réduit la proposition inverse, le gérant doit se résoudre par les principes de la vente. Or, la vente aussi continuée, quoiqu'elle soit soumise à une condition suspensive, n'est-elle pas moins l'effet de l'ère les parties, et l'une ne peut se dissoudre pour le non-achèvement de l'autre (5).

La preuve que l'art. 1794 n'a en vue que le cas où l'ouvrier s'engage sur la chose d'autrui, se trouve dans le mot *marché* dont il se sert, et qui, dans cette section, est synonyme de *usage*, ainsi que les mots *prix fait, forfait* (3). Pour échapper de cet écueil, il suffit de remarquer l'art. 1794 sous l'art. 1793, qui, continuant à traiter des cas de résolution du contrat qui prédominent cette section, se sert de ces mots : *le contrat de louage d'ouvrage* (6). Ceci admis, il devient évident qu'on ne peut recourir à un cas de résolution qui n'a été prévu que pour le louage. Assurément, il serait bien extraordinaire que lorsque les articles 1792, 1793, 1795 et 1796 sont inapplicables au cas de l'ouvrier travaillant sur la machine (6), l'art. 1794 remplisse cet objet dans des idées pour s'emparer de ses cas.

1031. Notre article n'ouvre le droit de résiliation *ad medium* qu'en faveur du maître. Il n'exclut pas un droit réciproque à l'ouvrier ou à l'entrepreneur. Telle était aussi la règle dans l'ancienne jurisprudence (8). La cour d'appel de Lyon n'est venue qu'à confirmer la jurisprudence des tribunaux précédents, l'interprète peut aussi résilier jusqu'à un moment où les travaux sont commencés. « Si l'on trouve les matériaux, » le maître d'ouvrage plus riche qu'il ne l'était réellement, dit-elle, il faut qu'il puisse abandonner le « marché, tant que les sous-traitants ne sont pas encore engagés (7). »

Les séculariers du Code civil n'ont pas admis cet avantage. L'ouvrier doit soumettre son art, et sa loi, à la loi des choses qu'il sert : *Spoudet peritiam artis*. Il ne laisse pas l'entrepreneur à alléguer sa propre imprévision pour résilier d'un consentement liant et consentir, si donc il se dispose d'exécuter l'ouvrage, le maître peut se l'attribuer en partie pour voir dire que, tant que les travaux sont dans un temps déterminé par la loi, et par autorité de l'ère le maître ou le maître ouvrier pour faire l'ouvrage aux risques et dépens de lui discontinue, sa l'appel au maître (8).

ARTICLE 1795.

Le contrat de louage d'ouvrage est dissous par la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou entrepreneur.

ARTICLE 1796.

Mais le propriétaire est tenu de payer, en proportion du prix porté par la convention, à leur succession la valeur des ouvrages faits si celle des matériaux préparés, les seuls que ces travaux ou ces matériaux puissent lui être utiles.

SOMMAIRE.

1032. De la résolution par la mort de l'ouvrier, de l'architecte, de l'entrepreneur.
1033. Distinction de l'architecte jurisconsulte et de l'architecte ou entrepreneur. Le contrat de louage d'ouvrage ou d'entreprise.
1034. Suite. Raison de ce contrat de louage.
1035. La résolution est réciproque et réciproque.
1036. Conséquences de l'art. 1795 et de l'art. 1796.
1037. Ce qui se rapporte par l'art. 1795.
1038. Suite.

1039. Conséquences de la dissolution du contrat. Exposé de l'art. 1795.
1040. Opposition à la validité de la part de deux cours d'appel.
1041. Réponse aux objections.
1042. Suite. — Sans du mot *œuvre* employé dans l'art. 1795.
1043. Autre observation sur la signification de ce mot.
1044. Les art. 1795 et 1796 sont réciproques au cas de l'ouvrier travaillant sur la machine.
1045. Le contrat d'ouvrage n'est pas dissous par la mort du maître.

COMMENTAIRE.

1032. L'art. 1795 porte d'une autre chose de résolution, à savoir, la mort de l'ouvrier, de l'architecte ou entrepreneur. Ce contrat est la base de l'art. 1796 régit les conséquences de l'extinction du contrat.

1033. Dans l'ancienne jurisprudence on distin-

guait le louage qui faisait l'objet du marché, fait un ouvrage qui servait le talent et l'industrie personnelle du locataire, on bornait ces termes qu'on peut être libre par d'autres, comme l'ouvrage d'un vigneron, d'un architecte, d'un menuisier (9). Dans le premier cas, le contrat était dissous par la mort du

(1) *Supra*, n^o 981 et 982.

(2) *Non* *Cours de la France*, en 54, 55.

(3) V. ce que j'ai dit sur l'art. 1791, n^o 1015, et sur l'art. 1793, n^o 1016.

(4) *Idem*, n^o 1014.

(5) V. art. 1715, 1716, 1717.

(6) *Idem*, n^o 1015.

(7) *Idem*, n^o 1016, p. 118.

(8) *Idem*, n^o 1017.

(9) Ce sont les expressions de l'art. 1795.

écoués en contestations, qu'ils ne lui sont pas utiles, lui disait :

« Quant le cas de cet article, la résolution du contrat est volontaire de la part du prepreneur ; il ne doit donc se résister aucun tort pour les héritiers du l'entrepreneur, et qui auraient si le propriétaire pouvait lui en faire charge et risque, et sans lui en faire payer, les ouvrages déjà faits et les matériaux préparés, sont perdus qu'ils ne peuvent lui être utiles ; il égarera donc la ratification d'ores et d'après les observations (1). »

Ces observations, exprimées par écrit, ne résistent pas à l'argument à qu'on en fait allégué.

1041. L'abandon n'est pas exact de dire que la résolution soit volontaire de la part du propriétaire. Nous nous arrêterons à dire qu'il n'est pas résolu, mais qu'il est résolu de la part du propriétaire, et que les choses arant dans l'intérêt de maître que dans l'intérêt des serviteurs. Supposons que ce soit la succession qui résiste à la continuation des travaux sollicitée par le maître, que deviendront les objections de la cour d'Orléans ?

Quant à la crainte des contestations, il ne faut pas qu'elle soit une injustice ; il ne faut pas qu'elle soit la cause de la légitimité de la suite qu'il en est pour le maître. Les choses seraient magiques d'écarter la suite parmi les hommes. On dispute sur les lois les plus claires et les plus justes ; les plus mauvais moyens de combattre cette justice, c'est de chercher à l'éloigner ; le maître n'est pas de la cour par des dispositions équivalentes.

Au lieu, on dit que l'ouvrage doit toujours être indennité des matériaux, et si l'on ne fait qu'exécuter la convention en les préparant ; je réponds : En se chargeant de cette fourniture, il s'entendait faire un travail. N'est-ce donc pas de son côté que devient par la compréhension les éléments de la majeure partie du résultat ? Mais l'il n'est pas possible ; les œuvres loyers et meurent si le regardait.

Qu'importe quel est des matériaux se rattache à l'exécution de la convention ? Cette convention est intéressée de part et d'autre, et l'ouvrage est agi dans son propre intérêt. Il est vrai que si le maître en a profité, il doit une indemnité à la servitude, et les matériaux rentrent à son compte. Mais l'il n'est pas profité, ou s'est fait la justice de l'exécution ; pourquoi les matériaux en sont-ils acquiescés ? pourquoi en débattre, par un moyen de convention si injuste, la succession qui en est propriétaire, et qui, en bonne règle, doit être remboursée par les matériaux ? Comment lui propriétaire, qui se compte ses la propriété exécution de certains travaux urgents pour moi, l'ouvrage la convention de l'ouvrage ; je suis obligé de me procurer un autre entrepreneur qui, profitant de ma position, m'impose des conditions plus onéreuses, qui me force à prendre ses matériaux à un prix très-élevé ; et il faudra que je paie encore par le fait de l'arrêt de payer les matériaux de l'entrepreneur dont le mort me jette dans cet embarras, des matériaux inutilisés et qui restent sans emploi entre mes mains !

On réplique que ce n'est pas le maître de l'ouvrage qui l'a fait ; mais n'est-ce pas non plus celui du propriétaire. Or, si le maître de la position est résolu, ne rompes pas l'équilibre en retirant des la servitude du maître les droits de la propriété.

1042. Enfin le cas de l'ouvrage n'est pas dans le vrai quand elle donne au maître, employé dans l'art. 1796, le maître qui donne dans ses observations. Ce mot n'est pas destiné à faire connaître les travaux réalisés par le maître ; mais le maître qui donne dans ses observations, quand il se résiste l'effet d'un travail arant par le fait, il ne devrait pas moins résister son compte, s'il résistait dans son préjudice une résiliation éprouvée. L'entrepreneur n'est pas obligé de remettre les matériaux de l'ouvrage au maître ; il ne peut pas l'il lui faire d'un travail qui la de la part de l'ouvrage, qui n'est pas résolu, et qui n'est pas résolu de la part de l'ouvrage ; si donne son travail et celui qui le résiste, et il est résolu qu'il doit en être indennité quand on résiste est tel quel à une valeur réelle. L'article 1796 n'est pas une autre pensée, et se sent le sens que de la prendre dans le cas que le maître s'appelle de l'ouvrage pour l'ouvrage en lui.

1043. Il est une autre observation à faire sur le point de la suite : c'est que l'indemnité des matériaux par rapport à l'ouvrage sont en. Ainsi, les matériaux de l'ouvrage ne sont pas résiliés ; ils résistent que les travaux et les matériaux pour l'ouvrage sont en lui-même, résistent que pour l'ouvrage qui est l'objet du contrat (2).

1044. Les articles 1795 et 1796 s'appliquent-ils au cas de l'ouvrage résilié sur sa chose ?

Je ne le pense pas, et je ne suis pas touché de l'ouvrage résilié de M. Zachariae (3). L'art. 1795 se déclare par lui-même ; il n'est pas pour le louage d'ouvrage. Il est donc sans application au cas de l'ouvrage qui l'art. 1796 est dans une autre catégorie que celle du louage. On sait que dans le projet du Code civil les articles 1795 et 1796 étaient donnés par un paragraphe de l'art. 1793, qui portait que la convention par laquelle l'ouvrage louant le maître est une chose. Or, il est bien clair que si ce paragraphe est résilié, on s'occupe plus au fait d'application à un cas positivement qualifié venir, au tête de cette section, l'art. 1795, qui se porte que de la part de l'ouvrage. Il est résilié que le paragraphe est résilié et se supprimé, parce qu'il est considéré que il était plutôt destiné que disposé (4). Mais en résiliant le paragraphe ne résilié aucune chose et se porte par lui-même de l'art. 1793 ; en l'art. 1795 reste toujours le cas de l'ouvrage dans ses limites, et l'indemnité des matériaux et l'ouvrage sont pas ses propres règles. Il se porte l'ouvrage et la résiliation de la chose louée qui l'ouvrage de la suite résilié ; le maître personnel de l'ouvrage ; il résilié si elle peut avoir lieu par le fait d'un autre (5).

1045. Le louage d'ouvrage n'est pas résilié par le fait de la résiliation des matériaux et des droits et résilié que résilié de l'ouvrage (6).

(1) P. 1041, n. 5, p. 84.

(2) N. 1043.

(3) M. Delvincourt, t. 3, p. 118, notes ; t. 4, p. 219.

(4) T. 3, p. 45-47.

(5) Supr., n. 1045.

(6) Supr., n. 1045, le résilié de l'ouvrage.

(7) P. 1041, n. 41-43.

ARTICLE 1797.

L'entrepreneur répond du fait des personnes qu'il emploie.

SOMMAIRE.

1848. La règle énoncée dans l'art. 1797 est un corollaire de l'art. 1384.

COMMENTAIRE.

1846. Cette règle, enseignée aussi par Pothier (1), s'applique, et n'est qu'une application du principe général posé dans l'art. 1384.

ARTICLE 1798.

Les maçons, charpentiers et autres ouvriers qui ont été employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise, n'ont d'action contre celui pour lequel les ouvrages ont été faits que jusqu'à concurrence de ce dont il se trouve débiteur envers l'entrepreneur au moment où leur action est intentée.

SOMMAIRE.

1817. Exposé de l'art. 1798. Son fondement.

1818. Erreur de M. Delaporte sur sa portée.

Il donne une action directe au sous-traitant.

1840. Motifs de cette action.

1850. Elle exclut l'action de l'entrepreneur.

1851. Des paiements faits à l'entrepreneur avant l'action des ouvriers.

De la preuve de ces paiements.

1849. Conditions pour que l'art. 1798 soit applicable. Il ne profite qu'à la commissionnaire employé par l'entrepreneur.

COMMENTAIRE.

1847. L'art. 1798 donne aux maçons, charpentiers et autres ouvriers employés à la construction d'un bâtiment ou d'autres ouvrages faits à l'entreprise, une action directe contre celui pour le compte duquel les travaux ont été faits; mais cette action est limitée aux sommes dont ce dernier se trouve débiteur envers l'entrepreneur au moment où leur action est intentée.

Quelle est la fondation de cette action directe? Pourquoi l'art. 1798 la donne-t-il aux ouvriers contre le propriétaire lorsque celui-ci n'a pas traité avec eux, lorsqu'ils n'ont stipulé qu'avec l'entrepreneur?

1848. M. Delaporte a soulevé à ce sujet la difficulté en soutenant que l'art. 1798 ne concède pas plus de droits aux ouvriers que l'art. 1168 du Code civil, qui permet aux créanciers d'hypothèque de saisir les biens du débiteur (2). Mais alors l'art. 1798 n'est qu'une nouvelle superposition, une redondance stérile et vaine; et l'on ne peut pas reporter, pour l'honneur du législateur, qu'il se soit perpétré un simple copier l'art. 1168. Il faut donc lui supposer une intention sérieuse et grave, et cette intention ne le trompe que dans la sent que nous attribuons à l'art. 1798. Une action directe appartenait aux ouvriers de leur chef, *jure proprio* (3), à peu près comme l'action que l'art. 1753 donne directement au propriétaire bailleur contre les sous-locataires (4).

1849. Mais encore un coup, quel est le principe de cette action? Ne serait-ce pas que les ouvriers ont fait l'affaire du propriétaire, qu'ils ont amélioré la chose, qu'ils l'ont rendue profitable, et que dès lors une action directe procède du quasi-contrat *negotiorum gestorum* dont se superpose à l'action ordinaire qu'ils ont contre l'entrepreneur en vertu du contrat?

1850. La conséquence de cette position est digne de considération; c'est que les ouvriers prennent au que le propriétaire doit à l'entrepreneur comme fait dû, et qu'ils n'ont pas à le partager avec les autres créanciers de la même entreprise.

Enfin, dès l'instant que le propriétaire est saisi de la demande des ouvriers, il cesse d'être débiteur envers l'entrepreneur; il se libère subitement entre les mains des ouvriers, et l'entrepreneur voit sa créance éteinte et son rang pris par ceux dont le travail a servi de mobile à l'entreprise. Les ouvriers prenant la place; s'est une leçon et le non sur la sienne que l'on peut démentir la crainte. On a appelé *privilege* ce droit exclusif des ouvriers (5). Cette expression est improprie et jette du trouble dans l'esprit. Il n'y a de *privilege* véritable qu'entre les créanciers d'une même personne, alors que les uns l'emportent sur les autres par une certaine cause de préférence. Ici cette excep-

(1) N° 45.

(2) *Supra*, n° 83.

(3) T. 3, notes, p. 171 à 184, l. 2, p. 36.

(4) M. Duranton, *Louage*, n° 26. M. Duranton, l. 2, n° 281.

Douai, 26 mars 82 (n° 1853) (5, 33, n. 556, 537. D., 33, n. 31).

(5) *Supra*, n° 118 et 548.

(6) M. Duranton, l. 2, n° 128.

sance n'riéte pas; l'entrepreneur n'est plus créancier du propriétaire; il ne concourt pas avec les autres. Il ne lui est rien dû jusqu'à concurrence de ce qui est dû aux autres, et ceux-ci sont seuls et uniques créanciers.

Il est vrai que le décret du 12 décembre 1806 rappelle expressément le droit qu'il concourait sous l'ancien régime les soumissions qui pouvaient être données aux entrepreneurs par l'État. Mais nous voulons critiquer la justice de cette dénomination, car le méisme de l'adjectif il y aurait beaucoup à dire, je ne consens de remarquer qu'il ne se trouve pas dans l'art. 1798, ni dans aucun autre du Code civil, et que c'est surtout dans le Code que se trouve le langage exact du droit.

1053. Mais tout en que le propriétaire a payé à l'entrepreneurant que les ouvriers d'intention leur action, est bien payé. Il n'y a dans l'entrepreneur son créancier légitime, et les paiements faits de bonne foi doivent tenir.

Il n'est pas nécessaire que les paiements soient considérés par un acte ayant date certaine. Il suffit que l'un n'ait pas reçu l'autre le sinistère. On peut appliquer les règles qui s'appliquent sur les rapports des sous-locataires avec le locataire principal, et sur la valeur des quittances sous séing privé à l'égard du propriétaire (1).

1052. On remarquera au reste que l'art. 1798 ne pourra profiter aux maîtres qu'autant qu'ils pourront avoir été employés à la construction de l'édifice ou à la reconstruction de l'ouvrage existant.

Enfin que l'art. 1798 n'a été fait qu'en faveur de ceux dont le travail manuel a aidé à la construction ou à la confection d'un même ouvrage, et s'est ajouté et incorporé à la chose du maître; qu'ici, par ces expressions, maçons, charpentiers, et autres ouvriers, il recule les limites des conditions que l'entrepreneur avait avec lui pour l'usage dans la partie administrative de sa spéculation.

ARTICLE 1799.

Les maçons, charpentiers, serruriers et autres ouvriers qui font directement des marchés à prix fixe sont assujettis aux règles prescrites dans la présente section. Ils sont entrepreneurs dans la partie qu'ils traitent.

SOMMAIRE.

1053. Origine de l'article 1799. Son utilité.

COMMENTAIRE.

1053. Cet article est dû à la ville de Lyon, et l'histoire de son origine explique en même temps son utilité; elle nous le propose par exemple pour l'usage

des départements parisiens, où les choses se traitent sous un grand que dans les grandes villes, et où l'on voit peu d'entrepreneurs généraux et beaucoup d'entrepreneurs particuliers (2).

Ainsi donc, toutes les règles écrites dans cette section seront applicables à tous les ouvriers que les maçons, charpentiers, serruriers et autres, qui font directement des marchés à prix fixe (3); ils sont entrepreneurs dans la partie qu'ils traitent.

(1) R. 202 et 204.

(2) Fœx, t. 4, p. 211.

(3) V. mon Comm. de la Prescription, n. 350.

CHAPITRE IV.

DU BAIL À CHEPTTEL.

SECTION I^{re}.

NOTION GÉNÉRALE.

ARTICLE 1800.

Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre elles.

SOMMAIRE.

1854. Origine du mot cheptel. L'UNITE du contrat de cheptel pour l'agriculture et la commerce. Nœuds de l'empire.

1855. Difficulté de donner une définition précise du cheptel.

1856. Quel est le contrat qui fait le cheptel.

1857. Règles pour quelques restrictions à la liberté de contracter.

1858. Quelle est la nature du cheptel.

1859. Quel est le contrat qui donne le cheptel ?

1860. 1^{re} Dans le cheptel du bail, c'est le louage.

1861. 2^e Dans le cheptel à moitié, c'est la société.

1862. 3^e Si ce n'est de l'autre dans le cheptel simple.

1863. Sait, Bascas, Opélion, confondu de Cujas et de Douce.

1864. Opélion, confondu de Pothier et de Coquille. Nœuds de l'empire et de la société que de louage.

N. Moutier et la loi pour le louage.

1865. Définition de son opélion et de celle de Pothier, qui aurait pour résultat de transformer le louage en société ou une partie ferait son travail.

Du reste, la société contenue dans le cheptel simple ne porte pas sur la propriété du troupeau, mais sur sa jouissance.

COMMENTAIRE.

1854. Le mot cheptel, qu'on écrivait autrefois cheptel (1) et que l'on prononce encore aujourd'hui comme on l'écrivait alors, signifie proprement un fonds de bétail; et vient du mot *capitale* (2) de la basse latinité, synonyme du mot *cheptel* et spécialement du troupeau (3). Le bail à cheptel est ainsi nommé parce que les bestiaux qui le composent sont livrés en preneur, non en tant qu'individus indépendants les uns des autres, mais comme formant une aggrégation, un troupeau, ayant une valeur en bloc, et formant un seul capital (4). On voit qu'en droit il y a une grande différence entre le cas où il s'agit de plusieurs animaux considérés ni en bloc, et celui où il s'agit d'un certain nombre de bêtes prises comme corps destiné à se reproduire et avoir une existence indéfinie. Cette distinction, émise dans les lois romaines (5), joue un grand rôle dans l'usufruit (6) et dans la créance des legs; elle y produit constamment des conséquences remarquables, etc., elle est fondamentale. Les créances continues appellent la créance qui va nous occuper *contrat de bétail prêté à cheptel* (7), pour mar-

quer que la preneur les possède non pas *ut singula capita* (8), mais *ut universalia* (9) et à titre de capital estimé et devant être rendu en cette qualité. « Cheptel », dit Delaunay, cette diction vient de l'arabe et « prix du bétail pour lequel il est mis en bail. Non à « grege vel capitol ut Molinarius existimat quod in « suo nomine restitendum est. » Je cite cette définition, non pas qu'elle me paraisse pleinement exacte, mais parce qu'elle rappelle celle de Du Cange, qui est, à mon sens, la véritable. Cependant celle de Delaunay ne doit pas être non plus entièrement rejetée, parce qu'elle tient compte de l'estimation du bétail, qui est une circonstance dont nous verrons plus tard l'importance (10).

Le bail à cheptel a pour objet une des branches de l'industrie agricole, c'est-à-dire l'éducation de gros et même de petits bestiaux que le propriétaire bailleur donne à l'éleveur. C'est là que se trouve le commencement de la science moderne préconisant l'immense utilité. Conserver et multiplier les troupeaux, améliorer les races et les engraisser, perfectionner la qualité des laines, etc.

(1) V. le tit. 17 de la cout. de Berry.

(2) Du *Capitol*, c'est-à-dire, c'est-à-dire.

(3) Domergue, *ut Capitale*, Molin, *ut Capitale*.

(4) Delaunay, *ut Capitale* et *Bail des bêtes à cheptel*.

(5) L. 7, § 2, D. *De usufructu*, l. 1, § 1, D. *De legat.*, l. 1, § 1, D. *De legat.*, l. 1.

(6) Art. 515 et 516.

(7) V. Berry, loc. cit., art. 1.

(8) L. 7, § 2, D. *De usufructu*.

(9) Même loi.

(10) *Idem*, art. 1, § 1, l. 1.

(11) *Idem*, *De usufructu*, art. 51, et *officium*, lib. 1, § 1.

ties, si considérées au réquisit (1). Ce point est spécialement (2).

1057. Nous venons aussi par là, en 1811, 1819 et 1828 que, qu'ils que soit le libéré de convention que autre être accordé aux parties par le bail à cheptel, il y en a toujours une expresse, que la signature du législateur a du pouvoir d'écarter.

1058. Or, les combattants d'écarter qui président à la rédaction du contrat de cheptel, il est mal de considérer les nombreux éléments qui se trouvent dans ce contrat, il est mal de le faire par les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Enfin, il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

C'est par ces deux motifs que le législateur du Code civil a fait du bail à cheptel un bail à cheptel à part (3). Il est mal de considérer les nombreux éléments qui se trouvent dans ce contrat, il est mal de le faire par les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

1059. Pour le bail à cheptel, le doute n'est pas permis, la loi n'y a pas donné de place, il n'y a pas de place pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

1060. Dans le bail à cheptel, il n'y a pas de place pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

1061. En cas de bail à cheptel, le doute n'est pas permis, la loi n'y a pas donné de place, il n'y a pas de place pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

1062. Venons donc à ce qui est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

Il faut donc de la part d'écarter par ce qu'il est en fait pour les parties qui produisent des choses qui produisent des fruits utiles.

(1) Supra, n^o 1054.

(2) Infra, n^o 1056.

(3) Infra, n^o 1059.

(4) Mémoires (Froes, t. 14, p. 343), Locat, t. 7, p. 208, et 20.

(5) Supra, n^o 68, 69 et 70.

(6) Infra, n^o 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

(7) L. 13, § 1, D. Pro socio.

(8) N^o 1055.

(9) N^o 1053.

(10) Infra, n^o 1056.

(11) Sur le bail à cheptel, D. Pro socio, n^o 1055.

(12) Sur le bail à cheptel, D. Pro socio, n^o 1055.

(13) N^o 4.

(14) Sur le bail à cheptel, D. Pro socio, n^o 1055.

(15) Quest. 85.

(16) Sur le bail à cheptel, D. Pro socio, n^o 1055.

(17) Quest. 85 bis, y. et non quest. 86.

de rue d'un louage que M. Mouricault envisageait le chapel.

« Quelques auteurs considèrent ce contrat comme « un contrat de société. Mais il est évident que l'association n'est ici qu'un contrat secondaire ; que le contrat principal est un bail, celui par lequel le preneur promet et se fait prêter ses soins, que le troupeau n'entre pas dans la société, que le bailleur en reste propriétaire ; qu'enfin l'association ne profite et à la perte n'est qu'un supplément au prix du bail (1). »

Mais quel qu'en dise l'organe du Tribunal, il n'est nullement évident pour nous que l'association soit l'élément secondarier, et le bail le contrat principal. Les raisons qu'il en donne, quoique empruntées à Pothier, ne lui semblent pas du tout convaincantes, et je préfère me ranger au sentiment de Cujas et de Douai (2).

Dit-on je n'admets pas qu'il y ait de la part du propriétaire bail d'une chose, d'un troupeau. Le prix du bail ne peut constituer un recours incertain de la chose même, par cela seul, comme disait Cujas (3), n'est-ce que j'ai prêté et dû en m'occupant de la surveillance qui appartiendrait au colon partiaire (4).

Y a-t-il louage d'ouvrage ? Sans doute, le preneur donne son travail, ses soins. Mais n'est-ce pas précisément là un des motifs qui me disent qu'il y a société ; car ce travail et ces soins sont sa mise sociale. Il est le cas de l'art. 1833 du C. C., qui considère l'industrie comme pouvant constituer un rapport. Il n'en est pas exprimé le même idée, lorsqu'il disait : *Si la contrainte sociale apparaît, elle est sociale en elle-même* (5). Sans il faut dire que tout société où l'un des associés rapporte que son travail sera un ouvrage d'ouvrage ; et l'art. 1833 se trouve effacé !

J'avoue que le preneur veut se procurer la récompense de son industrie, le prix de ses soins. Mais qu'importe, si pour y parvenir il prend le soin de le société (6) ? N'est-ce pas ce qui arrive toujours dans le cas d'une association, ou l'on porte ses capitaux et l'autre son travail ? Ce dernier n'est-ce pas prouver

de et se faire payer de ses soins ? N'est-ce pas aussi l'association du chapelier dans le chapel à moitié et dans le chapel simple, avec ou sans preneur, de sa part dans le fonds de bétail (7) ? Et cependant, l'association l'entraîne social au profit de l'élément du louage ? Dès lors, comment ne pas voir que tout chapelier, dans le principe et dans la fin de l'espèce de chapel en question, à une société ? La poursuite du troupeau n'est-elle pas commune ? Les profits et pertes ne rentrent pas partagés par moitié ? N'est-ce pas par le fait de prêter que les parties liquident leurs comptes, soit pendant la durée de l'association (8) soit au moment où elle se sépare définitivement (9) ? Quelles circonstances peuvent trouver de plus caractéristique de la société, et n'est-ce pas là ce qui domine la position ?

M. Mouricault objecte que la propriété du troupeau n'est pas mise en commun. Je le répète. Mais depuis quand est-il rigoureusement nécessaire que la société des biens propriétaires de la chose ? Depuis quand est-il défendu de mettre en société la simple jouissance d'une chose (10) ?

M. Mouricault veut ensuite transformer en supplément de prix de bail, l'association aux profits et pertes. Pothier l'aurait dû voir lui (11), mais ce n'est qu'un tour de force pour élapper à l'indivision de l'élément d'association ; ce n'est qu'un moyen droit imaginé par un esprit ingénieux pour se tirer d'un mauvais pas. Éliminer l'un d'ailleurs son dernier mot ? Si pour le besoin de sa solution, il nous dit que cette attribution a pour but d'intéresser davantage le preneur à rapporter ses soins au chapelier, il nous rassure d'ailleurs qu'il est le prix du risque dont le propriétaire se débarrasse sur le chapelier (12). Ainsi le preneur doit lui-même et le droit est, entre les mains de Pothier, un message qui se dirige de rôle à rôle et qui se joue à toutes les explications. Combien n'est-il pas plus simple, plus raisonnable, plus conforme à l'évidence de placer le bras de la contribution dans l'association aux profits et pertes, et de consacrer l'attribution exclusive au preneur, des intérêts, l'usage et l'usage des animaux, comme un supplément de prix pour la récompense de son travail et de ses dépenses (13) !

ARTICLE 1801.

Il y a plusieurs sortes de chapel.

Le chapel simple ou ordinaire.

Le chapel à moitié.

Le chapel donné au fermier ou au colon partiaire.

Il y a encore une quatrième espèce de contrat improprement appelée chapel.

SOMMAIRE.

1804. Des différents espèces de chapel.

1805. Règles générales de ce chapel.

(1) Fœret, t. 2, p. 255. Locat, t. 2, p. 208, et 211.

(2) M. Duranton ne voit la société (Loueur, t. 2, p. 215). M. Duranton ne voit la société (Loueur, t. 2, p. 215).

(3) *Idem*, t. 2, p. 215.

(4) *Idem*, t. 2, p. 215.

(5) L. 2, § 2, D. Pro socio.

(6) C'est ce que l'on dit de l'usage du colon partiaire, et l'art.

(7) *Idem*, t. 2, p. 215, ce que je dis de cette société de chapel.

(8) Le chapel simple dans l'association, et dans laquelle Pothier voyait une société.

(9) Dans les baux, par exemple *Idem*, t. 2, p. 215 et 216.

(10) *Idem*, t. 2, p. 215, etc. V. art. 1817.

(11) Art. 1831 C. C. *Idem*, t. 2, p. 215.

(12) N° 4.

(13) N° 10 et 11. *Idem*, t. 2, p. 215.

(14) *Idem*, t. 2, p. 215. Preuve qu'il n'y a pas de chapel simple sans association.

COMMENTAIRE.

1004. Il y a trois espèces principales de chepels : le chepel simple ou ordinaire.

Le chepel à moitié.

Le chepel double ou premier et aussi appelé chepel de fer, et le chepel donné au louage précis.

Ces trois sortes de chepels forment le système des trois sections qui vont suivre.

Une dernière section sera consacrée à un contrat qu'on appelle improprement chepel, et qui n'est, à bien dire, qu'un louage d'ouvrage.

1005. La division tripartite du chepel est très-ancienne; elle est enseignée par le *Trésorier de Berry*. Elle repose sur de vieux usages consacrés par les coutumes ou établis par les coutumiers. Les coutumes de Berry et de Nivernais traitent du chepel simple et de chepel à moitié (1). Beruvenois, le vaur redécouvre des coutumes de Beruvenois, parle de chepel de fer, des *bestes de fer*, ainsi appelées, dit-il, parce qu'elles ne peuvent mourir à bras d'homme (2).

Nous retrouvons les caractères distinctifs de ces trois espèces du même genre, dans le commentaire de l'ordonnance des arrières classés sous les sections qui vont suivre.

La section II, consacrée au chepel simple, nous montre le troupeau confié à des maîtres d'élevage. Nous voyons l'espèce de société qui se forme entre le maître, qui met en œuvre le personnel du troupeau, et le chepelière qui fournit la nourriture, l'entretien et les soins; l'appât de chacun dans les profits, les pertes et les pertes occasionnées par les maladies; les prévisions de la loi pour protéger contre les exagérations du bailleur, le preneur qui est ordinairement le plus pauvre et le plus faible; les règles principales qui doivent régir le preneur dans son administration; les droits des créanciers du bailleur et du preneur sur le fonds de bétail; les engagements qui mettent fin à la société; enfin les règles qui président au partage de l'utile et du pail.

La troisième section nous conduit au chepel à moitié dans lequel le preneur continue pour une part dans le chepel simple aux moyens qui lui sont fournis; puisque, outre le travail, les soins et l'entretien du bétail, il fournit la moitié du chepel, ici le chepel est encore considéré comme un acte de toute exploitation rurale appartenant au bailleur. C'est le preneur qui nourrit et loge le troupeau à ses frais et à ses risques. Néanmoins la loi prévoit un moment le cas où le chepel à moitié est mis à la ferme ou à la métairie du bailleur, et elle tire de cette

position préliminaire des conséquences exceptionnelles et spéciales (art. 1810). Nous verrons du reste que le chepel est toujours lié à moitié, lorsque les parties ont eu leurs intentions. Elles commencent presque toujours par le chepel simple; mais le maître du troupeau peut être parvenu à convertir la société en chepel à moitié. C'est un progrès qui n'est pas toujours à rejeter, et qui peut être que les lois n'ont pas été inductives pour lui.

La quatrième et la cinquième section nous ramènent d'ailleurs à l'origine du chepel. Ce n'est plus un preneur qui doit fournir le personnel du troupeau et le logement; le propriétaire se charge de pourvoir à ses besoins avec les moyens plus larges que lui donne sa terre et son revenu. Le troupeau est attaché au sol, le maître et le maître l'exploitent par le même régime qui préside à l'exploitation de la ferme et de la culture. Le maître requiert, pour son service, le personnel de la ferme et tous les profits qu'il peut tirer par le travail, soit par son industrie; mais aussi le propriétaire se charge de lui de tous les risques, et lui donne les bêtes comme s'il était son maître, et les bêtes se peuvent élever et se vendre. C'est pour le maître un moyen de plus de le servir de tout savoir et de lui servir, en multipliant ses soins et en développant toute l'industrie et toute l'intelligence qui lui progressent l'industrie pastorale. Quand on met en œuvre, il n'y a pas de chance de succès, ni tant de chances de succès. La chance de la mauvaise fortune qui éclipse les faibles moyens pécuniaires l'élève et se donne, puis le cas de réussite, un associé qui peut aussi se part dans le cas de succès. Il est donc prévenu d'un troupeau comme d'un bailleur; mais les pareils qu'il trouve sur le domaine, les dépenses qu'il peut y avoir, lui donnent des secours à rendre pour procurer abondamment au troupeau des moyens de subsistance et d'entretien.

Enfin la sixième section nous ramène d'un contrat usé de quelques parties de l'ordonnance et révèle aux auteurs du Code civil. C'est un louage d'industrie déguisé, sans mélange véritable d'association, et l'entretien et à la formation des bêtes bovines. On ne l'appelle chepel que dans un sens impropre.

Tel est le plan de ce chapitre. Avant d'en exposer les détails, le législateur l'arrête dans les art. 1804 et 1805, pour formuler deux dispositions générales qui s'appliquent aux quatre sections qui vont suivre.

ARTICLE 1802.

On peut donner à chepel toute espèce d'animaux susceptibles de croître ou de profit pour l'agriculture ou le commerce.

SOMMAIRE.

1806. Le bétail à chepel se divise en deux catégories : le bétail à chepel simple et le bétail à chepel à moitié.

1807. On dit chepel à moitié si le bétail est donné au louage précis.

1808. Il n'y a pas de chepel pour les animaux domestiques.

Il y a peut-être pour chepel des animaux des montagnes.

(1) *Trésorier*, art. 16 et 17, et art. 1802.

(2) *Trésorier*, art. 1802.

(3) *Ch. 16.*

1070. Du reste le baïl à cheptel et les soins entières particulières que le loueur impose, ne sont assujettis à aucune formalité spéciale. Ils peuvent être faits par acte public, par acte sous seing privé, même verbal (1). La preuve en est gouvernée par les règles

ordinaires des contestes. D'habitude quand le cheptel est payé d'un seul et même et qu'il est en nature, on se règle surtout par les notions que nous nous développons aux nos 111, 118 et suivants.

SECTION II.

DU CHEPTEL SIMPLE.

ARTICLE 1804.

Le baïl à cheptel simple est un contrat par lequel on donne à un autre des bestiaux à garder, nourrir et soigner, à condition que le preneur profitera de la moitié du croît et qu'il supportera la moitié de la perte.

SOMMAIRE.

1071. Éléments des caractères du cheptel simple. — Impécuniosité de l'art. 1804.

1072. De l'obligation du cheptelier de nourrir et de soigner le bétail, sous ses risques. Il n'est pas la même d'un

le cheptel donné à un étranger ou d'un le cheptel donné au locataire.

1073. De la responsabilité de la perte totale et partielle. Naturel.

COMMENTAIRE.

1071. Le cheptel simple ou ordinaire est la première variété du contrat de cheptel. Le preneur est chargé de garder, de nourrir, de soigner les bestiaux dans la propriété restée au bailleur. Il profite de la moitié du croît et doit rendre (2) les intrinsèques, les laines, le travail des animaux qui existeront pour lui (3). Mais il supporte la moitié de la perte partielle du fonds de bétail à moins de convention contraire (4). Tel est le principe régissant de la question respective des parties.

L'art. 1804 aurait pu facilement en donner un résumé et résumer, avec sa rédaction toute barbare, à donner, il ne dit rien de la propriété du fonds de bétail; ce n'est que par voie de conséquence que l'art. 1804 décide qu'il n'est pas transportée en preneur. Pour qu'on l'art. 1804 l'occupe des profits du preneur, il ne parle que de la moitié du croît; il faut descendre jusqu'à l'art. 1811 pour savoir que le cheptelier a droit à la moitié du gain. Enfin, l'art. 1804 garde sous le silence sur les intrinsèques et laines des animaux. On n'apprend que ces profits sont le sol du gain que par le même article 1811, ou ces dispositions trouvent une place d'autant plus équivoque que le trait est si peu technique à remplir, un objet qui devait servir, à servir, de délicate les conventions que la loi reproche comme illégitimes (5).

1072. Nous venons de voir que l'obligation de faire, impécuniosité du cheptel, et résume par les trois mots de l'art. 1804 respectés de l'art. 1800 : *garder, nourrir, soigner le bétail*. Les deux derniers ont une portée spéciale sur laquelle il faut se fonder des idées

d'être plus exactes, qu'elle n'est pas la même dans toutes les variétés de cheptel.

Plaçons nous, au début, en point de vue du législateur jusqu'à l'insertion de la section II. Qu'est-ce que le cheptel ? Un cheptel place ailleurs que dans le troupeau ou ailleurs que dans la propriété; un cheptel donné à un étranger ou à un preneur étranger (6). Or, un tel preneur est chargé de pourvoir à ses risques et périls, soit à l'égard des animaux communs, soit même à ses dépens, s'il y a lieu, à la nourriture du troupeau; c'est lui qui doit les représenter de toute les dépenses nécessaires pour entretenir ou augmenter le troupeau et le rendre en bonne qualité des jours.

Il n'est pas par de même dans le cheptel donné au locataire ou au colon paritaire, puisque le bailleur donne les terres destinées à nourrir les bestiaux, foin, paille, nourriture par les bestiaux (7).

De plus, le cheptel étranger, tenu de soigner le troupeau de bétail, doit par conséquent l'approvisionner de foin et même de paille, et le louer ou tout autre moyen de faire. Au contraire, dans le cheptel donné au locataire ou au colon paritaire, les bestiaux se paissent sur les terres de la terre ou de la métairie, et le preneur y trouve les étables voulues pour l'habitation (8).

1073. Notre article nous a montré le cheptel étranger en ce point de la perte. Nous verrons plus tard, par l'art. 1810, qu'il y a à cet égard une distinction importante à faire entre la perte totale et la perte partielle du fonds de bétail, à que le preneur, excepté de toute responsabilité pour la perte totale, participe pour sa part à la perte partielle.

(1) Pothier, n° 6. M. Mouricault (Fenet, t. 14, p. 343). Lourd, t. 7, p. 306, n° 30.

(2) Art. 1811.

(3) Id.

(4) Art. 1811, n° 110.

(5) V. cependant l'art. 1811, n° 114, et qu'il peut être pour l'usage.

(6) Supra, n° 1043 et 1045.

(7) Colson, n° 4.

(8) Id.

ARTICLE 1803.

L'estimation donnée au cheptel dans le bail n'en transfère par la propriété au preneur; elle n'a d'autre objet que de fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail.

SOMMAIRE.

1074. La propriété du cheptel simple reste au bailleur, qui n'a autre intérêt dans le société que le jouissance du fonds de bétail.

1075. Esprit particulier de cheptel simple résume dans l'ancienne jurisprudence, et qui faisait participer le preneur à la propriété.

Le Code ne reconnaît plus cette réalité du cheptel simple qui reposait sur une fiction.

1076. Effet de la loi de bétail. Elle n'est pas substantielle, son objet n'est pas de transférer la propriété au preneur. Conséquences de cette règle, constatées par l'art. 1803, et de l'art. 1804.

COMMENTAIRE.

1074. Dans le cheptel simple (et c'est ce qui le distingue du cheptel à moitié) la propriété du troupeau repose entièrement sur la tête du bailleur; c'est cette circonstance, quoi qu'on en ait dit, qui empêche précisément de voir une dérogation du contrat de société. Car, comme je l'ai déjà enseigné, on peut mettre en société le jouissance d'une chose; c'est ce qui a lieu ici.

1075. Dans l'ancienne jurisprudence, on admettait une fiction qui, tout en associant le preneur à la propriété du troupeau, laissait cependant au contrat son caractère de cheptel simple et ordinaire. Voici comment.

En fait, on ne discutait pas que le preneur, prêtre presque toujours et dénué de ressources, n'était venu approuver l'acquisition au fonds de bétail. Mais tout en admettant qu'il n'était pas le moyen de fournir à la société sa moitié du cheptel, on craignait que le bailleur n'en fût frustré pour lui, et le loi arrêta, et, lors de la dissolution de la société, le preneur devait lui en faire raison.

Au moyen de cette œuvre présumée, le fonds de cheptel devenait comme celui des deux parties; le preneur en était considéré comme propriétaire pour moitié, et était débiteur du prix de la moitié que le bailleur lui avait avancée (3).

Je n'ai jamais pu comprendre le but de cette fiction. Quel, du reste, n'était pas celui des dispositions des coutumes relatives au cheptel simple (4).

La seule différence qu'il y eût entre cette manière de considérer le cheptel simple et le cheptel à moitié, c'est que le cheptel et était débiteur sur les bénéfices du prix de la moitié du lard du cheptel, que celui-ci était resté sans avance pour lui; tandis que dans le cheptel à moitié, le preneur fournissant effectivement au bailleur n'en était pas débiteur. De sorte, dans l'un et l'autre cheptel, le preneur était propriétaire (5).

Le Code n'admettait plus le cheptel simple sous cet aspect. Il regardait cette fiction et tout ce que le bailleur ou propriétaire, et qui par conséquent ne pouvait être transféré au preneur. Si les parties convenaient d'une avance pareille à celle dont il s'agit de déterminer, ou s'entendaient dans les termes du cheptel à moitié, et l'un ou l'autre garantissait par les règles contenues sur celui-ci (6) et sur les autres.

1076. Presque toujours les parties font leur estimation du troupeau de bétail au moment où commence

leur association. Ce n'est pas que cette mesure soit nécessaire comme indispensable par la loi (4); mais la prudence la conseille. Car, au moment où la propriété est transférée au preneur, la chose est évaluée par sa nature, il faut donc se baser sur ce point de comparaison pour se rendre compte, à la fin du bail, si le bétail a gagné ou perdu par rapport au déchet dans sa valeur (5).

Mais quel serait l'effet de cette estimation ?

La loi a voulu la régler lorsqu'elle a été. Elle se veut par cette estimation prêter, d'un côté, à être considérée comme ayant l'effet de transférer au preneur la propriété du troupeau. En fait, le preneur, d'un côté, de la mise en association forcée d'un côté (6), dont nous voyons un exemple dans l'art. 1801 du Code civil. Elle n'est bonne que lorsque l'estimation est faite à l'expiration du bail, car la perte ou le gain de la chose au moment de la rupture, elle de même, et d'un côté, de la mise en association forcée d'un côté, dont nous voyons un exemple dans l'art. 1801 du Code civil. Elle n'est bonne que lorsque l'estimation est faite à l'expiration du bail, car la perte ou le gain de la chose au moment de la rupture, elle de même, et d'un côté, de la mise en association forcée d'un côté, dont nous voyons un exemple dans l'art. 1801 du Code civil.

Ces idées sont fort anciennes dans notre jurisprudence. Le Code les a empruntées à Pothier, qui lui-même les avait prises dans Coquille. Citons les paroles de ce dernier sur le cheptel simple (7) : « L'estimation qui se fait lors du bail se fait « par le bailleur et le cheptel. Car le bailleur de- « vient propriétaire de son cheptel, et l'estimation « du bétail, lors du bail, se fait à deux fois : l'une « pour reconnaître de quelle somme le preneur sera « tenu s'il fait faillite ou traite avec le bétail à la fin « pour connaître à quelle somme le bailleur a gagné « ou perdu, et l'autre après le cheptel payé, le profit est « par le bailleur (8). »

Mais il faut que l'estimation soit faite avec équité. Car si elle était portée à trop haut pour le profit du preneur, ou à trop bas pour le profit du bailleur, elle ne serait que de la fraude. C'est pourquoi la loi a voulu qu'elle soit faite avec équité. C'est pourquoi la loi a voulu qu'elle soit faite avec équité. C'est pourquoi la loi a voulu qu'elle soit faite avec équité.

(1) Pothier, art. 1.

(2) Id., art. 2.

(3) Id., art. 3.

(4) Id., art. 4.

(5) Observations de l'abbé de la Motte, t. 14, p. 191. Leod., t. 2, p. 189, n° 481. Juf., n° 109.

(6) M. Nicodé, t. 14, p. 24. F. 1, 2, p. 181.

(7) Coquille (sur M. Nicodé), t. 14, art. 181.

(8) Dargès la loi 3. D. Loc. cond., et la 5. D. De jure dot.

(9) Pothier, art. 181.

(10) Sur l'art. 181, art. 1.

(11) Coquille, sur M. Nicodé, t. 14, art. 181.

over facilité à des conventions, qui, en recouvrant l'industrie plus fertile, contribuent à son succès et tournent ainsi à l'économie comestive.

1113. L'art. 1810 suppose que les parties sont en fin de bail lorsqu'elles réglent la perte. C'est ce qui résulte positivement de ces expressions: *Et celui de l'exploitant à l'expiration du cheptel*. Mais s'il est d'espérer à ce moment, le troupeau peut se trouver diminué dans le temps intermédiaire, par des pertes

imprévues. Que doit-on faire alors pour les combler? Doit-on procéder comme si le bail expirait?

Je ne le crois pas. On se hâterait de remplir par le croît les déficits du troupeau, comme on le fait dans l'insolvent (1); car on espère que le moyen de réparation portera des fruits assez heureux pour rendre au troupeau sa valeur et sa valeur avant que l'opération ne soit terminée.

ARTICLE 1811.

On ne peut stipuler :

Que le preneur supportera la perte totale du cheptel, quoique arrivée par cas fortuit sans sa faute;

Ou qu'il supportera dans la perte une part plus grande que dans le profit;

Ou que le bailleur prélèvera à la fin du bail quelque chose de plus que le cheptel qu'il a fourni.

Toute convention semblable est nulle.

Le preneur profite seul des laitages, du fumier et du travail des animaux donnés à cheptel.

La laine et le croît se partagent.

SOMMAIRE.

1113. Les conventions prohibées par le loi en matière de cheptel. Nécessité de cette intervention à cause de la position légale du cheptelier vis-à-vis du bailleur. Ici la liberté absolue des conventions serait fautive et immorale.

1114. 1^o On ne peut stipuler que le cheptelier supportera la perte totale.

1115. Mais on pourrait convenir que toute la perte serait pour le propriétaire.

1116. 2^o On ne peut convenir que le preneur aura une part plus grande dans la perte que dans le profit.

1117. Quels sont les profits du preneur?

1118. § Profits que le cheptelier prend par préciput.

1^o Les laitages.

1119. 2^o Les fumiers.

1120. 3^o Les travaux des animaux. Que doit-on entendre par là? Le preneur pourrait-il les louer pour en faire profit?

1121. § Profits que le cheptelier partage avec le bailleur.

1^o Les laines, le poil, les crins.

1122. 2^o Le croît.

Beau système de se mettre cette matière.

1123. Le croît suit la condition de la bête.

1124. Résumé des six profits et pourquoi le législateur a établi l'art. 1811 pour les détailler?

1125. On ne peut convenir que le preneur, réservant le motif des bénéfices, supportera plus de motif dans le profit.

1126. On ne peut convenir non plus qu'on supportera la moitié de la perte, si elle est dans les bénéfices moindres de la moitié.

Exemples de cette clause prohibée.

1127. On ne peut le contraire à l'égard du bailleur non résident au lieu, troupeau, etc., à moins de le dédommager par d'autres profits.

Raison de cette prohibition, qui centre dans les termes de l'art. 1811.

1128. Affirmation de l'opinion contraire de M. Duvergier.

1129. Affirmation particulière de l'opinion qu'il tire de l'art. 1811 du C. C.

1130. On peut stipuler que le cheptelier aura moins de la moitié dans les profits, pourvu qu'il ait proportionnellement une part moindre dans les pertes.

Résumé de l'opinion contraire de MM. Delaunay et Dautan, qui pensent que la part du cheptelier, dans les profits, ne peut jamais être inférieure à la moitié, même en la dédommagement d'autre part.

1131. La prohibition de l'art. 1811, dont l'objet d'être posé, n'a lieu que dans l'absence de preuve. Le bailleur ne peut se réserver de faire des profits réservés en fin de bail.

1132. Le bailleur ne peut se réserver de faire des profits réservés en fin de bail.

1133. Réponse à quelques doutes sur la justice de cette prohibition.

1134. Le bailleur ne peut se réserver, même pendant le cours du bail.

1135. Récupération pour une autre clause que l'absence d'officiers officiels.

1136. Le bailleur ne peut éliminer le motif de contrat, en se fondant sur l'art. 1811. Ce serait éliminer sa fraude.

1137. Le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1138. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1139. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1140. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1141. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1142. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1143. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1144. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1145. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1146. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1147. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

1148. Mais le motif d'une des deux conventions éliminées de l'art. 1811 est fait par l'absence du contrat pour le tout.

COMMENTAIRE.

1113. Je vise de le dire (2) : la clause des chep-

teliers est ordinairement ignorante et passère. C'est à voir raison pour que le législateur, qui avait perdu de vue cette clause dans l'art. 1810, ait ici sa raison et lui même et lui rend sa protection, au moment où elle court le danger d'être enveloppée dans

(1) Supra, n^{os} 1101, 1108.

(2) N^o 1113.

ARTICLE 1812

Le preneur ne peut disposer d'aucune bête du troupeau soit du fond, soit du croû, sans le consentement du bailleur, qui ne peut lui-même en disposer sans le consentement du propriétaire.

SOMMAIRE.

- | | |
|---|--|
| 1139. Sans être d'origine française le mot <i>aliquant</i> , employé par l'aut. 1812. | 1147. Remanquant par le recours de l'ajustice. Observation du juriste. |
| 1140. Le porteur se pourrait rendre le rhosir résiste de maître, sans commettre au rhosir de contraire. | 1148. Héroïque de l'ère du chapitre avec les art. 2378 et 2379 du Code civil. — Absolue du droit de suite des créanciers vendus. |
| 1141. Quel est le porteur qui n'a que le maître refuse son rouschisme sans modification? | 1149. Le bailleur se peut en plus disposer des biens du locataire en gérance. |
| 1142. Le preneur peut produire au port de des créanciers qui n'ont été parties. | 1150. Ne se peut avoir le porteur. |
| 1143. Action et demande et l'indemnité contre le preneur qui refuse au 1771 1812. | 1151. Des droits du créancier de bailleur sur le rhesir. |
| 1144. Sans le bailleur aussi il le droit de suite sur les biens et actions de l'aliénation? | 1152. Rhesir qui doit au bailleur 1812, sans le Code civil, que le rhesir ne peut être ainsi que sans le droit du preneur. |
| 1145. Le Preneur, d'après les créanciers qui ont rétrogradié le chapitre. | 1153. Suite. |
| 1146. Quel dans les créanciers autres les rhosir? | 1154. Suite. |
| 1147. Vendeur d'ajustice des l'aut. le droit sur le rouschisme des créanciers. | 1155. Des droits des créanciers du preneur sur le rhesir. |
| 1148. Rhesir sans paiement du projet du Code civil sur le rouschisme de droit. | 1156. Le bailleur qui s'appuie à la suite qu'il agit, doit-il perdre le titre au rhesir? |

COMMENTAIRE

1129. L'en dei asorier se porl di paruer, ans le couerlansel de l'erre, et le chose mise en couerlansel de ses proindis. Dis lors, asorer del biler du l'omper se porl (se tendre, donner, prêtre, le reul), se un irat, un irat se de l'extrémisme se le clérigial, au le propriétaire s'y donne son argent. Les belet de l'air se en le propriétaire se de biler se, d'r pils facit. 1805; le peler se est chargé de le griller (pils 1810-1804), et de le repaquer à la fin du (as. 1817), le l'erre doit les se er de un piler de biler d'aligner; et le couerlansel couerlansel d'un gracieux de couerlansel, se se peler de la rorsation de couerlansel du biler. Quant on couerlansel, il n'est or clérigial que pour couerlansel; le biler se couerlansel de l'erre couerlansel; et se un couerlansel qui doit se peler (as. 1818), les mêmes couerlansel l'opposent couerlansel de l'erre se peler se couerlansel, il doit se couerlansel, se se de couerlansel, couerlansel de l'erre de l'erre.

De gressu non, quatenus quilibetque di. gressu re. latus (il.

[illegible]

ici sont. Il est vrai que ceci a été édicté sous le Code pénal de 1810(4). Mais on ne peut plus en dire tout le contraire.

[illegible]

11-41. L'écrire les trois ont été protégés, il n'y a pas de dire le que le premier ne puisse du pour comme

(i) $\text{Supp}_{\text{red}} \mathcal{W}^{\text{red}} = \{0\}$
 (ii) $\text{Supp}_{\text{red}} \mathcal{W}^{\text{red}} = \{0\}$, $\text{rank } \mathcal{W}^{\text{red}} = 2$.

(2) Apr. 7.

(f) **Casualty** - octobert : 1000 (80, 10, 10, 10)

(5) *Supp.*, pp. 138.

II) *Leviathan*, ne vzh. d'après *Préklet*, p. 26

[10] T. A. B. 1993.

ARTICLE 1813

Quand le cheptel est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui ce dernier tient. Sans quoi il peut le saisir et le faire vendre pour ce que son fermier lui doit.

SOMMAIRE

- [illegible]

COLMENTAIRE.

[illegible]

Cardères ou cardènes, ces deux droits ont
chier et grande puissance. Néanmoins, celui du
bailleur de la terre est préférable : la possession
réelle du terrein d'un lieu qui lui appartient
est, en l'absence de tout autre droit, la base de
la loi, parce qu'elle donne à son droit quelque
chose de plus éternel, de plus sûr, que le
possession pure et simple du propriétaire des bestiaux
qui a la terre entre les mains de son rival (2).
L'occupation temporaire d'un lieu sur la propriété
d'un autre, c'est ce qui arrive presque tous
les jours.

1158. Ou vit, du reste, en quoi ce ess diffère de celui de roussir du bûcher du charpai avec des racines et écorces soussés (9). Le diffère problm du privilège de propriété de l'orme, un insecte et d'autre.

1359. Rar moins, voire ritile avec au briller de chapel au moye de se bercer son droit c'est de notifier le chapel en proprement de la terre. Par là il lui arrive a ce desir qu'il au doit pas rompre, par étre joye de sa dr, si rrebrer qri tr prieri pas e son fennir; il le vrr en pectine de la règle : *Nul ne s'ait a se rrebrer aux diffe d'or trus, qri on ple, dans le cas rrebrer de mure pectinr, qer parer que le mure dr berillr avrr en pectinr mure juse crure ar briller de la terre que les bestrus érrer la pectinr de son fennir, et que son droit brille de la pectinr.*

1960. La nouvelle loi dont j'ai vu de parler doit être antérieure à l'introduction des bestiaux dans la ferme; sinon le droit du propriétaire des lieux les saisi et les affecte; il a vu en effet un grge suffisant pour assurer le paiement de son créancier, et qui l'a déterminé peut être à ne pas en exiger de plus considérable.

droit des collégiens à un accès dans le centre.

1101. Quant à la Birme, la systématique peut-elle être renforcée par des échantillons?

1102 Tout ce qui veut d'être dû s'appliquer au cas où le client est dans un mauvais état.

103. Du reste, la rime : la prégnance de la forme esquis-
sant le rhéoré est saisi pour dans sa structure rhy-
mique à ferme.

dérivable. Il suit de là que les prétentions tardives du propriétaire de ces hébreux ne peuvent plus s'écarter de droit. L'est ce qu'a jugé la cour de cassation, par un arrêt du 9 août 1815, que j'ai eu occasion de citer dans mon commentaire des *hypothèques* (t. I, n° 1161) à peu louchant.

1161. Mais le crétinier dont parle notre crétie pourrait-elle être remplacée par des égaré(e)s ? Le plaisir de mortir de la lettre crétinier, s'il étonne, est constant qu'il avait pour assauter que le crétin réparaient à arlean ?

2. le cours.

La colifuterie n'est qu'un moyen de prévoir une maîtrise et d'empêcher que le banquier de la ferme ne fonde des espérances trompeuses sur la rapidité et le soin de son fermier. Mais si ce résultat s'en lève au temps opportun par des moyens créés que la colifuterie, si ce n'est pas peut-être en éliminant le louche par la ferme et la vérité par la fiction. Tâchons de ne perdre notre main d'un moment à l'autre : il est certainement préférable. C'est un esprit d'inspiration qui consiste que le rend souvent plus efficace qu'il n'a voulu l'être.

Dans les assemblées autres que le chapitre, le justicier eut à représenter le privilège du propriétaire baillié dans les deux tiers ou le quart de certaines causes graves, qu'il avait que les ruelles introduisirent chez lui l'ennemi près la propriété du locataire. Fût ainsi adhésive deux ordres de cour royale qui l'ont ainsi décoloré, et ce ne sache par qu'on ait en quelque l'esprit d'acquiescer aux ruelles (5). Nous avons en vérité augmenté dans les ruelles de chapitres dans le Pénitencier des coutumes recueillies par le roi de France de 1530.

1162. Au respect, Fort. 1813 l'appliquer aussi bien au colas pastore qu'au fermier propriétaire. Le vrai fermier est employé à la dune ra sous laide 181.

1103. Mais notre silex essaiera de pouvoir être
torqué, et le propriétaire de la haine laisse se
le chapeau pour une endurance ébranlée au fil; ou
frustrer les rires dans le cas de l'ri. 608 du lode du
prendre curir, et le propriétaire du cheptel retrou-
verait la finitude du moyen de prendre dont nous
perchons au n° 1138.

(1) *Mrs. Coram, des Princes et Monarches, n° 15r.*

(c) $M_n = 45$.

19. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

ESD 75-151.

[2] Van Cunen, *doi:10.1002/9781118445112.ch15*, no 15.

doi:10.1017/S0022292414000094

ARTICLE 1814.

Le preneur ne pourra tondre sans en prévenir le bailleur.

SOMMAIRE.

1181. Importance de l'opération de la tonte des bêtes à cheptel.
Du droit à tondre; mais pourquoi le preneur ne peut tondre sans le bailleur.
1185. De la tonte annuelle; à quelle époque elle a lieu.
Du droit préférentiel à des dévaloirs.

1186. Abus auxquels l'art. 1814 a voulu remédier.
1187. Exemple de circonstances à évaluer en propriété.
1187. Après le casage du bétail, le preneur du pait de sa part comme le propriétaire.

COMMENTAIRE.

1184. Item le cheptel des bêtes à laine, les toisons sont un produit qui se prange annuellement. La tonte est donc une opération importante qu'il ne faut pas laisser à l'arbitraire discret du preneur, et que le bailleur doit être à même de surveiller. C'est pourquoi notre article rent que le preneur ne puisse tondre sans en prévenir le bailleur.

1185. Il y a deux toises de toison :

La tonte entière, qui s'opère à une certaine saison de l'année (du 10 au 20 ou 25 juin), et qui dépose la bête de son poil annuel véluvinal; c'est celle-là qui constitue la véritable récolte, et qui donne le profit réel.

La tonte partielle, qui a lieu à des époques irrégulières, et qui a pour but d'entretenir sur bête une partie de son poil pour leur sale et leur entretien[1]. Le produit de ces toises partielles s'appelle écouvilles[2]; il se prange comme la tonte entière. Le preneur ne peut non plus pratiquer ces toises partielles sans en avoir d'abord avis au bailleur, qui a intérêt à en vérifier l'usage, et à n'y opposer s'il y a lieu.

1186. Il arrive très souvent, au lieu de la province de Berry, que les chepteliens préfèrent une certaine quantité de laine par chaque bête, et ont le

temps de la tonte entière; ou bien qu'ils s'attendent à la ramener par précaution. Cet usage préjudiciable aux propriétaires était peu usité en France que des laines premières du sud, en dire du mois d'août 1189, enregistrées au parlement, furent révoquées et abrogées en prononçant des peines pécuniaires contre les chepteliens, fermiers, ménégers délinquants[3].

Ces mauvaises pratiques n'ont pas été entièrement déracinées dans toutes les localités. Il n'est pas le plus petit d'appliquer à leurs entrées les peines édictées par les lois pénales; car notre Code pénal ne les a pas révoquées; seulement les chepteliens qui s'en rendraient coupables, au mépris des art. 1814 et 1815 du Code civil, seraient passibles de dommages et intérêts, et le bailleur pourrait même faire prononcer la résolution du bail[4], 1819.

1187. L'écouillage a donné au propriétaire d'être révoqué et ramener localement. Les récoltes de la partie doivent être autres que possible écouillables, et tout doit se passer entre eux équitablement et de bonne foi.

1188. Quand les toisons ont été partagées entre le bailleur, il est évident que le preneur peut disposer de sa part comme bon lui semble (4).

ARTICLE 1815.

S'il n'y a pas de temps fixé par la convention pour la durée du cheptel, il est censé fixé pour trois ans.

SOMMAIRE.

1189. De la durée légale du cheptel. Elle est fixée à trois ans, lorsque l'usage de dissolution du cheptel par l'échéance du terme.
1190. Exemple d'usage de la province de Berry.
1191. Le Code a donné la préférence au système de la dissolution de Berry.
1192. De la clause qui les bailleurs peuvent exiger le partage en six parts, au lieu de trois parts.
1193. S'il n'y a pas de temps fixé par la convention pour la durée du cheptel, il est censé fixé pour trois ans.
1194. Circonstances qui pourraient faire considérer cette clause comme usuelle.

1191. Comment elle s'interprète quand elle est révoquée.
1192. Pourquoi elle est révoquée dans le Code civil[1].
1193. S'il y a l'écouillage au lieu de la tonte.
1194. Conclusion, qu'on ne peut se la défaire.
1195. De la clause de dissolution.
1196. S'il n'y a pas de temps fixé par la convention pour la durée du cheptel, il est censé fixé pour trois ans.
1197. L'usage de la clause de dissolution n'est pas une obligation pour le bailleur, qui a le droit de la faire, qui le cheptel simple est révoqué.
1198. Transition à l'article suivant, qui s'occupe de la dissolution forcée du cheptel.

[1] Berry, l. 17, art. 5 et 6.

[2] Pothier, n^o 79.

[3] V. Pothier, loc. cit.

[4] Id., ibid.

COMMENTAIRE.

1109. Nous citons ici deux des charges de cessation du cheptel simple. Le premier cas s'occupe le législateur, c'est celle qui provient du *franchir* du terrain.

Les parties peuvent s'être elles-mêmes le *décoré* du cheptel. L'art. 1815 fixe cette durée à trois ans. Il est emprunté à l'ancien art. 1815 (1).

1110. Il en était autrement sous l'empire de la coutume de Normande (2). L'usage dans cette province était que le bail du cheptel se prolongeait indéfiniment, mais à la charge d'un droit réciproque de résiliation, qui pouvait s'exercer tant les ans à une époque donnée. Le bailleur était autorisé à demander la résiliation du bail et le preneur 10 jours avant la Saint-Martin d'hiver. Si ce terme s'écoulait sans que le passage (aussi appelé *vaigi*) (3), fut demandé, le locataire ne pouvait pas à son tour résilier et au contraire. Dans cette coutume on avait cherché à rendre la partie au profit du bailleur, c'est-à-dire le preneur ; et lors du bail du cheptel avec les moeurs de l'usage où les travaux de la campagne ne le rendent pas inopérant et on le bailleur est en meilleur état ; en un mot, à se conformer à cette règle générale des sociétés, savoir, qu'il est défendu de les dissoudre subitement (4). Car à la Saint-Jean, le bailleur a mangé les bestes nourries, il s'est efforcé de les vendre à bon prix. À la Saint-Martin, il a vu les bestes frisées et les bestes frisées dépourvues. À la Saint-Jean, le preneur avait semé ses bestes, et avait ramené à bon prix. À la Saint-Martin, le bailleur a été obligé de les vendre à bon prix (5).

Toutefois, en y regardant de près, on s'aperçoit que le bailleur, alors qu'il n'est pas le preneur, peut élever une *action* de dommages et intérêts à la Saint-Martin ; car l'hiver est le moment où le bailleur dispose beaucoup et profite par ; le locataire dans les étables ; il est souvent embarrassé pour ceux qui est étranger aux soies de l'administration centrale, de lui fournir les logements et des provisions nécessaires pour le bétail sans trop de frais (6). Ainsi qu'il arrive à l'égard du preneur qui le bailleur, par éthopée à cet inconvénient de la disposition coutumière, stipulait dans les baux de la clause qu'il pourrait exiger le passage à tout bon plaisir, sans réciprocité (7).

1111. La coutume de Berry avait suivi un autre système, comme on l'a vu tout à l'heure, et c'est celui que le Code civil a préféré. Néanmoins, la coutume de Berry s'exprime (2) que de son temps la faculté d'exiger le passage toutes fois et quantes bon plaisir au bailleur, se trouvait dans presque tous les baux à cheptel, sans que par suite le bailleur ait accordé au preneur (8).

1112. Mais c'était un point controversé parmi les jurisconsultes que de savoir si cette clause n'était pas nulle et si, pour la valider, il ne fallait pas consacrer au preneur une semblable faculté.

La Thémistocle sortait l'affirmative. Mais l'opinion contraire était adoptée par Coquille (9) et par Pothier (10), « car, puisque ce contrat est de nature à être continué, il n'y a rien de raisonnable que de le rendre perpétuel, semblerait être raisonnable que si le bailleur a obtenu la faculté d'exiger le passage, le preneur ait une semblable faculté. »

1113. Il est bien compréhensible l'importance de l'avantage que cette clause laisse au bailleur, il faut en outre que cette clause soit en son honneur au commerçant de l'art. 1815 (11).

Par le droit des coutumes, le passage ne se faisait par exemple aujourd'hui. Celui qui le demandait notait à l'acte par lequel il était résilié de l'usage de la Saint-Martin, et celui-ci devait être dans un certain délai, sans l'avis ou l'avis de ses deux parties ; on prend le locataire sur sa parole, ou la faculté de demander le passage en prévision de la même estimation. C'est tout bon lorsque le bailleur et le preneur étaient également satisfaits, également satisfaits d'argent comptant. Mais par ailleurs, il était en outre que le preneur est des capitaux dispersés, et alors celui qui avait le bailleur, ayant été le droit d'exiger (12), avait aussi le droit de résilier de l'usage de la Saint-Martin ; il était donc une estimation très-bonne, et le preneur, qui n'était pas d'argent, était obligé de lui laisser le bétail à ce prix même. Or, il y avait là une injustice évidente et contraire à l'esprit de la coutume. On faisait au preneur une pareille injustice et rétrograde.

Le ressort ne l'a pas pensé que l'opinion de Coquille et de Pothier devant l'empêcher.

Il y en avait une autre qui, dans la coutume de Normande, était par sans doute. C'est que, dans cette province, le cheptel n'était pas un bétail isolé ; qu'il était, dès l'origine, un bétail qui prenait le droit de demander le passage, et le locataire n'était pas obligé de lui laisser le bétail à tout bon plaisir.

1114. Du reste, il était en outre sur lequel tous les auteurs étaient d'accord. C'est que, lorsque ou non, le bailleur n'est pas obligé de lui laisser le bétail à tout bon plaisir, et de manière que le passage ne peut être demandé en temps opportun ; ainsi le bailleur n'a pas été obligé de l'exiger dans le lot des moeurs et des labours (13), ou à l'époque de l'usage ou le bétail n'est pas obligé de l'exiger dans le lot des moeurs et des labours (14), ou à l'époque de l'usage ou le bétail n'est pas obligé de l'exiger dans le lot des moeurs et des labours (15).

Cette jurisprudence repose sur les principes du droit de résiliation, qui veut qu'on ne puisse pas demander qu'on soit obligé d'accepter, sans s'exposer à être dédommé par l'intérêt (16).

1115. Reste à savoir maintenant quelle serait la valeur d'une telle clause sous le Code civil, qui, comme la coutume de Berry, assigne au cheptel une

(1) T. 1, art. 17.

(2) T. 1, art. 9.

(3) Pothier, t. 5, § 1. V. Berry, *passim*, t. 17.

(4) Coquille, sur Normande, t. 1, art. 9.

(5) Id.

(6) Coquille, *passim*, t. 17.

(7) Code, t. 1, ch. 4.

(8) Voyez Pothier, t. 17.

(9) Sur Normande, t. 1, art. 9, et *passim*, t. 17.

(10) Id. 54.

(11) Id. 55.

(12) Id. 56, et 116.

(13) Voyez sur Normande [V. Coquille, *passim*].

(14) Coquille, sur Normande, t. 1, art. 9. Pothier, t. 5.

(15) Sur Normandie, art. 55.

(16) L. 1. de communi, d. 1. *Pro socio*. Coquille, loc. cit.

lière gérées de l'art. 1865? J'ai de la peine à le croire. Le rhapsode a rifé rhémi pour son indolence, son absence, son intelligence; l'opulence de la perruche est d'une grande rentabilité pour la grande perruche de son travail; le soit de chapelet dépend presque toujours de son administration; voilà donc un grand motif de ne pas déroger à l'article 1865.

Il y en a un autre pour ceux qui considèrent le chapelet comme destiné par les principes de l'ordre d'industrie, plutôt que par les principes de contrat de société : c'est l'article 1865 qui veut qu'un tel contrat soit dissous par la mort de l'un des associés, de l'entrepreneur, mais nous qui croyons que la société doit être dissoute par la mort de l'un des associés, nous ne le réprochons pas de l'article 1865, et les deux articles nous paraissent s'accorder; c'est y a pas de motif raisonnable pour leur s'en excepter à cette seule et unique raison, c'est que le contrat de l'industrie est un contrat de société, et que le contrat de l'industrie est un contrat de société. En effet, nous expliquons un chapelet de la doctrine que nous avons soutenue devoir prouver dans le cas de décès du colon présumé (1). Ces deux positions sont entre elles la plus grande contradiction.

C'est seulement dans le cas de mort du bailleur, que l'article 1865 trouve une exception et qu'il faut aller à cœur qui ne s'excepte pas de la règle qu'il considère n'est que de la suite et non de l'essence du contrat de société. En effet, le contrat n'a pas été déterminé à ce charge de tout du troupeau par des considérations liées de la personne du bailleur; sa mort ne change rien à sa position et à ses obligations; nous ne pouvons donc en aucun cas que nous avons présentés (2) dans le cas de décès du bailleur de la société.

1187. Quel qu'il en soit de cette question, l'article 1817, dont nous avons parlé, nous occupe, suppose que le chapelet a été pu par un dérivement au par un autre, et en présence de ce fait assumé, il organise le mode qui doit précéder le partage, ou, comme on dit, autrefois, à l'usage (3). conséquence nécessaire de toute dissolution de société.

1188. L'article n'est pas que, dans le cas de chapelet, il n'y ait certaines choses qui sont susceptibles d'être partagées au lot et à mesure de leur échéance. L'un d'ailleurs que le lot est le partage mutuellement après la fin du mois de juin (4).

Le droit aussi peut être partagé avec le fin du chapelet; c'est ce qui a lieu presque toujours lorsque le fonds du troupeau se maintient en état de progrès, ou bien lorsqu'après avoir rempli les vides par les mutations, on trouve un excédant dans les jeunes bœufs.

Mais ce partage préalable de bénéfices annuels n'est pas celui que l'article 1817 veut dire; il s'agit ici du partage définitif qui doit liquider les comptes respectifs, et faire cesser l'indivision de tout ce qui est resté en commun même après tous les partages partiels; c'est ce que l'art. 1817 fait entendre clairement par

ces mots : *La fin du bail, ou lors de sa dissolution.* **1189.** Voyons donc comment s'opère le partage et pour voir des idées s'appliquer à ce sujet, comparons l'ancien droit avec le nouveau. On sait que, d'après le droit des coutumes, le pécuniaire était obligé de rapporter le motif de la perte, s'il y en avait lors du partage. Remarquons, et le chapelet était rétribué, le bailleur était obligé à partager avec les associés, pour moitié (5).

Puis, pour opérer sur cette base, voici comment on s'y prenait (6) :

Supposons que le chapelet donné se prenait, valait, lors de l'estimation qui avait accompagné la livraison, 1,500 livres. A la fin du bail, le bailleur qui voulait faire valoir le contrat, par exemple, le prenait, et faisait une estimation nouvelle sur le pied actuel. Supposons 2,000 livres; il attribue cette estimation au bailleur, qui n'est un des dix de dix de dix (c'est-à-dire le tiers) (7) pour opérer entre le prenneur pour le prix, ou le reverse. N'aurait-il pas dû être, le chapelet dissout par le prenneur pour son avantage; mais il était tenu de payer comptant au bailleur : 1^{er} 1,500 livres, montant de la première estimation; 2^o 400 livres pour moitié de l'augmentation. Les autres 400 livres lui restaient pour sa part du profit.

Si, au contraire, le bailleur préférait prendre le chapelet pour l'estimation, il restait son pécuniaire de 1,500 livres, plus 400 livres pour ce qui était le profit, et il payait comptant au prenneur une somme de 400 livres pour son avantage dans les bénéfices (8).

Le mode du partage prescrit par le costume du Berry (9), et par les coutumes de Bouennoire (10) et de Nivernois (11), reposait sur une idée qui était une erreur de justice et d'équité. On s'était dit : La partie qui fait l'estimation a intérêt à la faire juste; car elle doit craindre que l'autre partie ne la prenne au mal et s'attribue l'augmentation, si elle est trop haute, ou ne lui laisse le fonds de bœufs pour son compte, si elle est trop basse; de plus, en écartant le fait, on se met dans une situation de gens de justice et d'équité, on évite l'incertitude des experts.

1190. Mais c'était supposer que les parties étaient également bien l'une et l'autre en étant comptant, et la chose l'avantage de cette combinaison. Le chapelet, presque toujours sans ressource, ne pouvant entrer en concurrence avec le propriétaire bailleur, plus riche, plus à portée d'avoir des capitaux. Celui-ci proposait une exclusion même du fonds de bœuf; le prenneur, n'ayant pas d'argent, ne pouvait l'accepter et se trouvait forcé de laisser le bœuf au bailleur pour un prix quelconque.

Lorsque le chapelet était donné à un métayer, c'est le mal inverse qui se présentait. Le propriétaire faisait l'estimation à juste prix, le métayer avait permis le troupeau par droit, pour dégrader le métayer, l'autre le métayer qui donnait l'estimation, il la portait à un taux exorbitant; et le propriétaire, qui avait intérêt à conserver son troupeau pour ne pas dégrader sa terre, était obligé de le prendre à un prix exorbitant.

[1] Supr., nos 118, 119, 120.

[2] Id. 113.

[3] Supr., n^o 115, 2.

[4] Id. 114.

[5] Bourgeois, art. 45. Berry, art. 3 et 4, des *Châteliers Nivernois*, art. 2 et 4, même titre. Supr., n^o 107.

[6] D'après l'usage de 1500 et 1513.

[7] Bourgeois, bail (juin), art. 4. Nivernois, des *juins*, art. 10. M. Guérin (Lyon), n^o 101 et 102, art. 10 du droit de bœuf au

Il est probablement que toutes les coutumes étaient conformes à celle de Bouennoire, citée par Pothier, n^o 55.

[8] Pothier, n^o 55.

[9] Art. 4, L. 17.

[10] Art. 552.

[11] Id. 10 et 11. Il y a ici quelques nuances locales à signaler, par exemple, le prenneur qui avait pour son compte le bœuf pour payer, mais il devait donner caution.

Ainsi qu'arriva-t-il? Critique d'erreurs en disposition de la couronne tombèrent au douzième (c'est-à-dire se qui eut lieu dans le Bourbonnais); et qui de l'autre, dans le pays où elle conservait son empire, comme dans le Berry, les parties prenaient sous d'écouter à ses dispositions en commençant que la paille se trouvait pas crepus (1).

1191. Je viens de dire que dans le Bourbonnais le mode du prêt de la couronne avait cessé d'être primitif. Voici celui qui la jurisprudence y avait substitué (2) :

À la fin du bail, on faisait, par le moyen d'une expertise, les bœufs prisés des bêtes composant le cheptel. Cela fait, le bailleur prélevait dans chaque espèce un nombre de bêtes égal à celui qu'il avait fourni pour composer le troupeau; puis on estimait si ces bêtes étaient de plus grand prix ou de moindre prix que celles qui avaient été comprises dans l'évaluation originaire. Si elles étaient de plus grand prix, le bailleur laissait raison de provenir de la moitié du plus élevé; si elles étaient de moindre prix, le preneur faisait raison de la moitié de ce qui manquait. Le surplus, forme par le rachat, se partageait en deux lots égaux, le nombre des bêtes de quelque espèce se trouvant moindre qu'il n'était pas le bail, le preneur devait faire raison de la moitié du prix des bêtes manquantes, et le bailleur le restant du bail. À l'égard de ce qui manquait le complément par rachat du prélevement de Paris du 20 août 1716, rendu à son profit contre les nommés Aubergon, fermiers de la terre des Fontaines.

1192. Résumons cette combinaison en un exemple propre à la faire mieux saisir.

Soit un rachat de 10 vaches, 5 bœufs et 3 truies; les vaches estimées 200 fr. chacune, les bœufs 250 fr. et les truies 150 fr. À la fin du bail, il se trouve 12 vaches, 6 bœufs et 3 truies. Les reports devraient être vaches à 250 fr. pièce, les bœufs à 250 fr., et les truies à 160 fr.; puis le propriétaire prélève un nombre de bêtes égal à celui qu'il a fourni; mais comme il y a un augmentation de valeur, il en fait raison au preneur ainsi qu'il suit : 200 fr. pour la plus élevée des 12 vaches, ce qui donne 100 fr. pour la part de preneur, 50 fr. pour la plus élevée des 5 bœufs, et par conséquent 25 fr. pour le preneur; enfin, 10 fr. pour l'amélioration des truies, et par conséquent 10 fr. pour la moitié du preneur. Après quoi, l'on partage l'excédent, c'est-à-dire, les 9 vaches, le bœuf et la truie.

Mais se peut-il que l'on d'une plus élevée, il y ait un défaut d'équilibre, ou même que le bail qu'on envoie de l'avis s'éclaircisse aussi (3) au profit des animaux, la chasser de l'année, et le preneur, au lieu de recevoir, devra payer au bailleur.

Ainsi, si les vaches, au lieu de valoir 200 fr. pièce, n'en valent que 180, le preneur fera raison au bailleur de 100 fr.

Si les bœufs ne valent que 240 fr., la perte totale de 50 fr. sera rapportée par moitié aux deux parties.

Enfin, si les 3 truies ne valent que 140 fr., le bailleur aura 10 fr. à recouvrer sur le preneur.

Mais venons de supposer que le cheptel n'a porté que sur la valeur, mais que du moins le nombre des

bêtes est resté le même. Mais pour troisième et dernière remarque, remarque qu'à la suite d'une épidémie, il se trouve 5 vaches, 1 bœuf et point de truies. Le bailleur les prélève, en ayant regard à la plus ou moins valeur, et il se trouve 4 vaches et 1 bœuf; puis on calcule ainsi qu'il suit :

5 vaches qui manquent, à 200 fr. pièce,	
et	1,000 fr.
4 bœufs à 250 fr. si,	1,000
5 truies à 150 fr. ch.	300
Total de la perte.	2,300 fr.

donc le bailleur sera indemnisé pour moitié par 1,150 fr. que le preneur lui payera.

Tels étaient les résultats auxquels conduisait la méthode prescrite par la jurisprudence. Elle rendait tout irrégulier et présentait toute surprise. Elle avait une grande supériorité sur le système des coutumes.

1193. En passant de ces deux systèmes, le Code civil s'est basé à rejeter celui des coutumes; il conduisait à de trop grands abus. Mais il n'a pu s'écarter sans plus d'abus que la jurisprudence du prélevement de Paris; il a voulu le perfectionner et la simplifier. Nous allons voir comment.

D'abord, on corrige l'estimation du cheptel romme l'épave. C'est à dire que plusieurs Fermiers prélevaient; celle qui restait se faisait à l'amiable ou par des experts.

Puis, le bailleur prélève des bêtes de chaque espèce jusqu'à concurrence de la première estimation. Ici, on ne s'arrête plus à l'origine de l'ancien usage de procéder, tracé par l'arrêt Auroux, et marche plus rapidement au but. Supposons un cheptel de 10 vaches, valant au commencement du bail 1,000 fr., et ayant reçu une valeur de 1,200 fr. À la fin du bail, on s'aperçoit, que le bailleur ayant prélevé tout pour lui, 10 vaches lui seraient restées, et il lui à faire raison de la plus élevée. D'après l'art. 1817, il ne prend que 5 vaches; et on ne sort pas des bêtes qui composent, c'est-à-dire les 5 vaches d'aujourd'hui valant les 10 vaches d'hier. Le bailleur sera rempli de son rapport par ce prélevement; puis l'excédent se partagera.

Admettons qu'il n'y ait pas de composition, mais que du rachat, c'est-à-dire des animaux restés au nombre de bêtes rapportées par le bailleur, et prélevées par lui. Maintenant il comprend non-seulement le rachat, mais encore les bêtes qui ne sont pas nécessaires pour servir au bailleur la valeur du cheptel primitif.

Mais il n'est pas assez de bêtes pour remplir la première estimation, le bailleur prélève ce qu'il peut et la valeur actuelle, et les parties se partagent la perte.

Supposons un troupeau de moutons estimé 1,800 fr. par la première estimation. Une épidémie en a enlevé le moitié, et en qui reste au total plus que 400 fr.; donc sans la condition du cheptel; car le propriétaire prélève tous les bêtes survivants; et comme la perte totale est de 900 fr. par rapport à l'estimation première (3), le cheptelier devra payer au bailleur une somme de 400 fr. (4).

(1) Pothier, n^o 55.

(2) Auzan, sur Bourbonnais, ret. 553. Pothier, loc. cit. N. Merlin, Répertoire, v^o Cheptel, § 1, n^o 3.

(3) V. l'art. 1816, et la Commentaire.

(4) Des bêtes des 15 germinal, 26 floréal, 1^{er} thermidor an 11 et 1^{er} thermidor an 12, s'étaient occupées de l'estimation du cheptel, dans ses rapports avec le cours forcé et la suppression du papier-monnaie. Nous les rapportons ici pour mémoire seulement.

il n'a la totalité des laitage, fumier et labeurs, comme le rhapsode simple.

Enfin, ce dernier est chargé d'un plus grand proportionnellement plus considérable; car il supporte la moitié de la perte partielle (lequel ne prend rien dans le capital), tandis que le rhapsode affranchi, qui en retire la moitié, n'est tenu, de plus que lui, qu'à la perte totale, qui n'arrive presque jamais.

1200. Qu'on cesse donc de s'étonner si l'émolument est le même dans les deux contrats; car si les mises ne sont pas identiques, elles sont adéquates;

elle se balance par l'utilité que le sociétaire en retire et il n'a donc pas besoin de produire les mêmes avantages.

1201. La copropriété du cheptel est moitié dans le capital, rend facile la question du risque qui est si embarrassante, et qui nous a tant occupé (1) dans le rhapsode simple. Le preneur est tenu de la moitié de la perte totale, par la règle *Rex perit dominus*; il suppose ainsi, en vertu du même principe, la perte partielle.

ARTICLE 1819.

Le preneur profite seul, comme dans le cheptel simple, des laitage, du fumier et des travaux des bêtes.

Le bailleur n'a droit qu'à la moitié des laines et du croît.

Toute convention contraire est nulle, à moins que le bailleur ne soit propriétaire de la métairie dont le preneur est fermier ou colon partiaire.

SOMMAIRE.

1202. Des profits du cheptel à chepté. Créancier qui lui donne le lot pour qu'il le coupe et le vende.

1203. Profits du cheptel à chepté. Créancier qui lui donne le lot pour qu'il le coupe et le vende.

1204. Profits du cheptel à chepté. Créancier qui lui donne le lot pour qu'il le coupe et le vende.

Des profits, le lot et le droit de vendre.

1205. Il n'est pas tenu de rendre le lot moitié de droit à son fermier ou à son colon.

1206. Or à son maître s'il n'est pas le colon.

COMMENTAIRE.

1202. En se référant à ce que j'ai dit sur n^o 1199 et 1200, on comprendra pourquoi la loi n'a pas dû faire la différence entre le cheptel affranchi et le cheptel simple pour les conclusions du preneur.

Ce n'est pas seulement quant au chepté, et je pourrais dire, que les deux positions ont été réglées; elles l'ont été encore sous le rapport des garanties. Car les pertes ont été réglées dans le cas de chepté à moitié et les mêmes précautions que dans le cas de cheptel simple (2). Le législateur n'a pu mieux ordonné les précautions que les personnes sages peuvent être convenues.

1203. Il est dans l'ordre du bailleur d'exiger une caution suffisante pour le bœuf, le cheval, le charron, le journalier de bœuf. En effet, le principal des labeurs, fumier et labeurs est la récompense de ce que le preneur apporte à la moitié de plus que le bœuf. Le dernier ne doit donc pas le lui rendre. Il doit se contenter de prêter par lequel le croît, les laines et l'augmentation (3). Toute convention contraire est nulle. C'est ce que nous avons compris la cour d'appel de Toulouse, qui dit dans les observations sur le projet du Code (4) : « On ne voit rien » d'illégal dans le contrat par lequel le bailleur » a cédé à son associé la moitié de la laine, » du fumier, ou quelques jours de travail de » bœuf par lui baillé à ce bœuf. »

1204. Non-seulement il y a utilité de la convention

qui diminue le préjudice du bœuf, du fumier et du travail, mais il y a encore prohibition au bailleur de se faire des laines, croît et augmentation, une part excédant la moitié. La moitié dans le capital entraîne nécessairement la moitié dans les profits, d'où il suit de droit que tout le bénéfice du travail.

1205. Il en est autrement lorsque le cheptel à moitié est donné par le propriétaire, car il n'a pas le droit de vendre, mais à son maître ou à son fermier; car dans ce cas le bailleur peut se réserver une portion des laines, fumier, travail (5), et même une part dans l'autre moitié des laines et du croît. La raison de cette différence, est que le bailleur de métairie fournit les laines et peut en récolter, et les engranger et les vendre, et qu'il donne les laines pour les bœufs (6).

On voit cette combinaison ne doit pas être conclue avec le cheptel de fer dont nous parlons tout à l'heure, et qui est en effet un moyen de faire valoir le bœuf attaché à son terrain (7).

1206. L'exception faite en faveur du bailleur propriétaire de la métairie, s'applique également au cas où la métairie est exploitée par des cultivateurs ou par des cultivateurs et gages, ainsi que cela arrive souvent dans les départements méridionaux (8). Il y a même raison de décider. Car ces cultivateurs ne fournissent ni la nourriture ni l'habitation,

(1) V. art. 1819.

(2) V. art. 1819, supra, et 1199. Finissons sur cette partie, qui nous a occupés des art. 1819 et 1820.

(3) P. 1819, art. 1819.

(4) P. 1819, art. 1819.

(5) P. 1819, art. 1819.

(6) P. 1819, art. 1819, lorsque il résulte que c'est la moitié

quand il s'agit d'un colon propriétaire à moitié.

(7) Cagnoli, loc. cit. 1. 2. La Trinité, préface de l'ouvrage de Chabot, Pothier, art. 1819.

(8) P. 1819, art. 1819, 1819, 1819.

(9) Cagnoli, de la cour d'appel de Toulouse (P. 1819, art. 1819).

(10) P. 1819.

ARTICLE 1820.

Toutes les autres règles du cheptel simple s'appliquent au cheptel à moitié.

SOMMAIRE.

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1807. Commencement des règles entre le cheptel à moitié et le cheptel simple. | 1811. De la lésion. |
| 1808. De la lésion. | 1812. De la durée légale du bail. |
| 1809. Du cheptel au patur. | 1813. De la récoaction. |
| 1810. De la défense de rendre les bêtes sautées du bailleur. | 1814. Du paturage. |

COMMENTAIRE.

1807. A part la différence que l'art. 1818, d'accord avec la nature des choses, place entre le cheptel à moitié et le cheptel simple, les règles de ce dernier contiennent généralement le même.

1808. Aussi le preneur est tenu de la même diligence dans la garde du troupeau (art. 1809) ; il doit les soigner d'un bon père de famille. Il doit prouver la mort, si la bailleur est tenu de prouver la perte qu'il lui impute (art. 1807) (1).

1809. Il doit compter des peaux des bêtes, sur le bailleur y a sa moitié (art. 1809).

1810. Il ne peut rendre aucune bête du troupeau ni de fonds ni de mort sans le consentement du bailleur. Avec ce consentement, pourvu qu'il n'ait rien d'autre, il ne peut rien rendre pour le total (2) (art. 1812).

1811. Il ne peut rendre sans avertissement le bailleur (art. 1814).

1812. Le bail est assés fait pour trois ans. Par la coutume de Berry le preneur en pouvait être demandé qu'un best de cinquante (3). Le Code n'a pas sanctionné cette différence entre le cheptel affranchi et le cheptel simple (4).

1813. Il y a également lieu à récoaction (5) ou renouvellement même du la moitié.

1814. Enfin le preneur s'efforce d'éviter les règles du bail. 1817, si ce n'est que les mises étant égales dans le cheptel, le bailleur ne peut faire aucun prélèvement sur le troupeau. Cependant on ne peut le faire jusqu'à concurrence de l'estimation que n'en fait le bailleur au commencement du bail.

SECTION IV.

DU CHEPTEL DONNÉ PAR LE PROPRIÉTAIRE À SON FERMIER OU COLON PARTICULIER.

§ I^{er}.*Du cheptel donné au fermier.*

ARTICLE 1821.

Ce cheptel (aussi appelé *cheptel de fer*) est celui par lequel le propriétaire d'une métairie la donne à ferme, à la charge qu'à l'expiration du bail, le fermier laissera des bestiaux d'une valeur égale au prix de l'estimation de ceux qu'il aura eus.

SOMMAIRE.

- | | |
|--|---|
| 1825. De l'obligation du troupeau dans les domaines ruraux. | 1826. De la lésion qui donne lieu au cheptel de fer. Signification de ses mots. Obligation du preneur de rendre par M. Mouricaut et Gosselin. |
| 1827. Différence entre le cheptel de fer et le cheptel simple et à moitié. | 1828. Il ne faut pas le confondre avec le cheptel à moitié de deux métayers ou un fermier. |
| 1829. Le cheptel de fer doit être nécessairement assés à la fin du bail de ferme, il en peut être donné à un étranger. | 1830. Il est inévitable par l'estimation. Exception. |
| | 1831. Pénalité de cette section. |
| | 1832. Et non de la question. Si le cheptel de fer n'est pas répété par l'équité, quand le propriétaire a une de ses domaines pour un fermier, pour l'indemnité qu'il a y avait pu l'indemnité. Erreur des théologiens à ce sujet. |

(1) Pothier, n^o 51.

(2) Id., n^o 64.

(3) T. 12, art. 6.

(4) Pothier, n^o 62.

(5) Id.

pas plus difficile de l'acquiescer avec nous satis-
faits. Car si l'assimilation n'est pas les plus abrupts de dé-
marches la peur ou le gémissement, comme dans le cas de
l'ère 1800, elle n'est ni plus mal ni plus, à savoir,
de ramener les choses à leur état de valeur que le pro-
cessus de la liaison de la liaison à la liaison de la liaison,
et de mettre à l'échec le risque de l'erreur. Cette
nécessité suffit pour faire l'erreur et pour le faire.

[illegible]

Ainsi donc, pour être seul que la trépan s'en va regagner
 et réajuster de l'air, il est nécessairement qu'il n'a pas
 voulu se laisser la position de propriétaire du troupeau.
 Il a entendu que la trépan se faisait à l'air libre et
 d'autre part, comme on dit, les choses sont faites.

1223. Le cultivateur est-il propriétaire du troupeau, s'agit-il que ses éleveurs prennent le soin pour le paître et le garder de leurs bêtes ?

[illegible]

À jour'hui, nous avons d'autres principes, si ces principes nous conduisent à d'autres résultats. Le dernier doit le balai est authentique et, depuis l'art. 1743, nous en avons, au droit qui affaiblit la chose et ses parties monolithiques et qui insiste contre les livres (1). Or, le chapitre est un accessoire de l'ensemble, ainsi que nous l'avons dit si-dessus (89) ; le sens qui le structure est la création de la

brillous si que pour-ri ne prussul saiss l'imassuh'o
et le rétroit qu'à l'usurer de ses deuit 191.

1220. Bons, pour avoir réarmé le chapelet resté le propriétaire du bannier; mais le prêtre a requis un droit réel, conséquemment nulles de son droit de réarmement. Il faut le méfuer.

1221. Ceci sera le finir la portion des armoiries du prêtre. Évidemment il ne peut pas réarmé le bannier de chapelet, puisque l'acte de réarmement n'est pas possible; il a donc le plus de droit sur le troupeau, mais il ne peut pas le réarmé.

[illegible]

1229. Je dois insister à l'honneur (12) que l'assumption met la rhône aux signaux de prendre; mais vérité, écrite dans l'ast. 1828, prouve que l'assumption est, dans le chapitre de l'er, un fait capital et qui démontre l'assumption; car ce qui caractérise le chapitre de l'er n'est principalement que la présence soit dirigée de la prise. Si l'ère était pas l'ère, le chapitre ne serait pas le chapitre de l'er; il passerait dans le liste de chapitre simple ou des chapitres mixtes (11). Or, si l'assumption qui engendrerait elle l'ère extraordinaire; donc l'assumption n'est de leur caractère dans les conditions essentielles du contrôle; c'est-à-dire que cela démontre de l'assumption dont s'occupe l'ast. 1806. En effet, dans le chapitre simple qu'a vu en son des autres rhône, l'assumption n'est pas de rigueur, elle n'est que de préférence (14); mais, si le régime, elle est indispensable pour mettre la supposition du côté du régime, si ce n'est que par elle que le chapitre de l'er se pour ainsi dire, l'ère, en effet.

1230. C'est dire assez que l'écriture accompagnée presque toujours la convention, et d'autant il est plus qu'un chapitre de la loi soit antérieur à 1290 (c); et plus tard à sa valeur, il doit être prouvé par les moyens légaux que le loi a été observée en dehors de la preuve testimoniale pure; pour direz même que la loi a été observée au moment de la loi, comme il se trouve dans la condition actuelle, il faut recourir aux règles de la preuve au cas, 1786 et 1786 (18).

Ed L. J. D. Eng. cond.

doi:10.1017/S0007122612000098

同 社 理 理

(10) *Deer* + *antelope* + *lion* = *cat*.

(14) La Théomancie, ib. d. ch. 20.

134 74 60.

[1] *ibid.*, 3^o 104.

04 2000 4
00 200 1130

(9) Art. 64 C. 5^o et. s.

(14) Req. Projet, 6 Décembre 1861 (S., 7, 1, 51) M. Martin, Rapport, 4^e Châssed, § 3, n^o 5 R. Duvignier, L. 1, n^o 445.

(iii) No. 68.

(11) $\text{No } \langle \text{and} \rangle$

Q19: Zn^{2+} is 137.

(1.4) $\mathcal{S}u_{\mathcal{P}^1} \cong \mathbb{P}^1 \times \mathbb{P}^1$.

(0.5) $\beta_{\text{H}^+/\text{H}_2}$ und $\beta_{\text{H}_2/\text{H}^+}$ Liq.

ARTICLE 1823.

Tous les profits appartiennent au fermier pendant la durée de son bail, s'il n'y a convention contraire.

ARTICLE 1824.

Dans les chapiteaux donnés au fermier, le fermier n'est pas dans les profits personnels des preneurs, mais appartient à la métairie, à l'exclusion de laquelle il doit être uniquement employé.

SOMMAIRE.

1251. Les profits du chapitre de fer sont tous pour le fermier.

1252. Erreur des fermiers qui supposaient à la ferme et à la ferme et à la ferme.

1253. Mais le bailleur peut réserver des avances et les avances, les avances, le bailleur, etc.

Revue de droit.

1254. Pour qu'il soit remboursé stipulé, il n'est même pas nécessaire que le preneur prenne part à la perte.

1255. Obligation du fermier de signer le bail, de remplir les baux et les baux, etc., de se rendre compte du capital.

COMMENTAIRE.

1251. Le fermier n'est pas propriétaire du chapitre; mais comme il en retire tous les profits; le bailleur, les avances, le bailleur et les avances sont des profits dont il jouit exclusivement, comme des autres fruits de la ferme. Ainsi il peut tendre sans consulter le bailleur; il peut disposer du capital, ainsi ce qui est nécessaire pour remplacer les chaux épuisées ou les baux qu'il a fallu vendre parce qu'elles étaient inutilisables (1). Le prix de ces avances vient et ira du service lui-même, puisque le remplacement en a été fait par lui et ses dépenses.

1252. Il n'y a que les fermiers dans le bail qui disposent, les fermiers appartenant à la ferme (2); ils doivent servir à son exploitation. Obliger, par ses dépenses comme fermier, d'entretenir le fermier d'engrais (3), si contractant (4) à une des fins les plus importantes de sa position, s'il laisse tourner les fermiers à son profit; de là la disposition de l'article 1824.

Cet article n'a été pas dans le projet de Code civil, soumis sur cours d'appel; il en résultait une erreur qui entra en réalité de graves abus; elle fut écartée par le Code de Nîmes, qui s'en expliqua par ces termes dans ses observations :

« Comme dans le chapitre simple et dans celui à moulin, le fermier est au profit du preneur, et que dans le chapitre donné au fermier il est dit indubitablement (art. 102, 1823), que tous les profits appartiennent au fermier, et dans le chapitre donné au fermier en colza particulier, que ce chapitre est donné à l'usage des fermiers du chapitre et moulin, il semblait nécessaire d'expliquer que dans les chapitres donnés au fermier ou au colza particulier, le fermier n'est pas dans les profits personnels des preneurs, mais appartient à la métairie, à l'exclusion de laquelle il doit être employé (4). »

Cette règle remarquable fut mise à profit par la section

de législation du conseil d'État, en l'art. 1821 fut placé dans la rédaction définitive.

1253. Du reste, le fermier peut entreprendre le droit du fermier sur les fruits du chapitre; s'il n'y a convention contraire, dit l'article 1823; ainsi, le bailleur peut se réserver une redevance en baux, fourrage, même le fait d'une ou plusieurs récoltes, une portion de la laine ou du froit. Sans cette réserve sur les profits de l'ouvrage, le prix du fermier aurait été plus considérable; le bailleur aurait pu imposer ces charges au preneur et même que les besoins ruraux et la propriété de ce dernier; on en voit l'usage les jours d'examens dans les baux; à plus forte raison le peut-il lorsque les besoins lui appartiennent.

On aperçoit ici une différence entre le chapitre simple ou le chapitre à moulin, et le chapitre de fer. Nous avons vu, en effet, que, dans les deux premières espèces de chapitre, le bailleur ou peut même retrancher au preneur étranger, des avances, les baux, etc. (5); si au contraire la loi permet au preneur d'un chapitre de fer de stipuler des avantages que nous avons accoutumés jusqu'à présent à reconnaître comme prohibés, c'est que les positions n'ont aucune ressemblance et que le fermier trouve dans la terre, dont la jouissance lui est donnée, la compensation de ces redevances. Aussi la Commission dit-elle que le chapitre de fer est recevable de toute sorte de conventions (6).

1254. Et, frisons-y bien attention, le bailleur peut stipuler les avances sans porter dans la période du chapitre. L'article 1811 n'est pas applicable ici; il ne concerne que le chapitre simple; l'art. 1823, fait pour les sociétés, ou peut être invoqué dans le chapitre de fer, qui est l'exclusif de la société.

1255. On a vu qu'à moins d'une clause dérogatoire, tous les profits dont jouit ordinairement le propriétaire rattachent dans le domaine du fermier; mais

(1) Poitiers, 10 29.

(2) Supra, art. 1811 et 1812.

(3) Supra, 1^{er} 642.

(4) Fœx, 1 5, p. 25.

(5) Supra, art. 1811 et 1812.

(6) Sur l'art. 1823, 1 17, 2^{de} 1823.

s'il jouti comme le propriétaire, il doit, comme lui, être tenu de l'usage du cheptel. De la obligation de réparer et de la responsabilité du bailleur, de la responsabilité du fermier, de la responsabilité des bêtes mortes ou déperissantes (1), de la responsabilité du bailleur et du fermier, de la responsabilité du troupeau; de

la responsabilité des bêtes de leur destination. Si le fermier se permet de faire des ventes qui diminuent le capital, le bailleur a le droit de le faire révoquer, on même de le faire condamner à la restitution du bail.

ARTICLE 1825.

La perte, même totale et par cas fortuit, est en entier pour le fermier s'il n'y a convention contraire.

SOMMAIRE.

1825. Le fermier est chargé de toute la perte. Mais on peut en excepter la perte par cas fortuit.
1826. De cas où le bailleur ratifierait avec le fermier par la convention. Ce ne serait plus le cheptel de fer mais le cheptel de fer.

1825. Comparaison de la perte par cheptel de fer à la perte par cheptel de fer. Le rapport du cheptel, l'absence des différences qui résulteraient entre les deux parties.

COMMENTAIRE.

1825. La règle *Res perit domino* est sujette à de nombreuses exceptions (2). Nous en trouvons une dans la loi qui fait remarquer, le cheptel appartient pour le tout au propriétaire, et cependant, il peut être le fermier. Il est même de la nature du cheptel de fer qu'il en soit ainsi; car ce n'est qu'à cause de cela qu'il porte son nom. Les auteurs qui le comparent n'ont pu appeler bêtes de fer que parce qu'ils ne peuvent pas le dire à leur seigneur (3).

Pourquoi cette exception à la règle? Que la perte soit le propriétaire et qu'elle ne soit pas sur le fermier (4)?

Dans les baux de baux ruraux, il se crée une responsabilité qui est la responsabilité de la perte du fermier par une obligation expresse. Cette responsabilité est établie par art. 1723 et 1774 du Code civil, en outre à la doctrine des juristes romains (5). Elle n'est que très-légère. Le fermier chargé de la perte paye tout ce qu'il a perdu, s'il n'a rien payé s'il n'en a rien payé. La charge est récompensée par un avantage.

C'est que la convention peut faire dans les baux de baux ruraux, la loi le fait aussi dans le cheptel de fer. La raison en est palpable; le fermier a tous les profits du cheptel, il doit donc en avoir les risques. *Domini debet esse ratio latris et domini* (6). C'est la responsabilité qui d'autant plus que le fermier, n'ayant pas de dépenses à faire pour l'usage du troupeau, et n'ayant à lui donner que les soins d'un bon père de famille, il n'est pas plus de risques de perte. Le troupeau porte en lui ses éléments de progrès; il croît, il se multiplie, il se reproduit à sa prospérité; il est la prévoyance de la nature, que les éléments de perte ne peuvent que nuire en chaque chose qui en

nécessite plus puissants, plus actifs que les causes de destruction (7).

1826. Toutefois l'art. 1825 autorise la convention qui chargeait le bailleur d'une partie du risque. Mais alors le cheptel de fer est déchargé; il comprend des bêtes qui ne sont pas bêtes de fer, puisqu'elles peuvent mourir à leur seigneur (8). Il se compose d'éléments qui sont de sa nature; il est mélangé, soit de cheptel simple, si le bailleur, en prenant une perte dans les risques, est assés à une part dans les bénéfices; soit de cheptel ordinaire, si le cheptel qu'il donne, comme tout bailleur (1722), ne laisse sous son nom que dans le prix de ferme.

1825. Nous revenons à l'état normal du cheptel de fer, qui est la perte totale pour le fermier.

On espère que la position de fermier est bien d'être ainsi avantageuse que celle de l'usufruitier. Le fermier n'est pas tenu de la perte totale, et quant à la perte partielle, il n'est tenu de la perte que jusqu'à concurrence du profit (9). Mais nous avons vu ci-dessus que ce n'est pas sur les droits de l'usufruitier que le législateur a entendu reposer les droits du fermier (10). Ici, la qualité du fermier est à retenir avec plus de force la différence des positions. Le fermier est un spéculateur (11); il est une chance; il n'a pas la sécurité des avantages annuels que le produit des baux, la perte totale avec le gain espéré pour son travail; mais, précisément parce qu'il agit en tant que propriétaire, il ne doit pas trouver cela bon. Mais que la propriété spéculative sur lui, et que, sans en perdre les bénéfices de l'équité, il se débarrasse de sa possession d'une partie de son labeur; et comment l'équité serait-elle blessée? Aor raison que nous ne pouvons donner ci-dessus (12), ajoutons que le profit et les laines ne sont pas les seuls avantages du pro-

(1) N^o 1431.

(2) Supra, n^o 1431.

(3) Supra, n^o 1431.

(4) Art. 1723. Supra, n^o 1431.

(5) Supra, n^o 1431, 1432, 1433.

(6) Supra, n^o 1431. Pothier, n^o 1431.

(7) Supra, n^o 1431. Pothier, n^o 1431.

(8) Pothier, n^o 1431. Supra, n^o 1431.

(9) Supra, n^o 1431.

(10) Art. 1723 C. C. Supra, n^o 1431.

(11) Supra, n^o 1431 et 1432.

(12) Supra, n^o 1431.

(13) Supra, n^o 1431.

(14) Supra, n^o 1431.

ARTICLE 1828.

On peut stipuler que le colon délaissera au bailleur sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire ;

Que le bailleur aura une plus grande part du profit ;

Qu'il aura la moitié des laines ;

Mais on ne peut pas stipuler que le colon sera tenu de toute la perte.

SOMMAIRE.

1250. Des exceptions au chaptel simple. Première exception.

Raison : la Métairie.

1251. Deuxième exception à son caractère.

1252. À qui appartiennent les laines ?

1253. La promesse ne peut être chargée de la perte totale.

1254. N'est-il pas dit aussi à ce sujet une partie.

1255. Clarté des dispositions de l'art. 1828, non séparées par toutes les autres.

COMMENTAIRE.

1250. Venons maintenant aux exceptions que la qualité de métayer du propriétaire des bestiaux apporte au chaptel simple.

1^{re} Nous avons vu ci-dessus (1) que le chaptel simple qui suppose la moitié de la perte partielle et la moitié de la perte dans les croûtes et laines, doit consacrer sa moitié entière dans les produits.

Tel il n'en est pas de même ; il peut être stipulé que le colon délaissera au bailleur sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire.

On bien qu'il aura une part plus grande que la moitié dans les croûtes et les laines.

La raison en est que le métayer, qui souffre une diminution sur sa part dans les produits, peut se être dédommé par les autres avantages qu'il trouve dans l'exploitation de la métairie. Or, cette compensation n'existe pas quand le chaptel est donné à un étranger. Il y a une autre circonstance à poser, c'est que ce dernier le voit la nourriture et les logements, tandis qu'il n'est le maître que les deux ou le métayer.

1251. 2^e Nous avons vu au contraire que le bailleur ne peut rien retrancher au preneur sur la totalité des laines, laines et labours (2), car ces produits ont le paiement de la charge de nourrir, soigner et loger le bétail.

Ici, il en est autrement, puisque la métairie et l'habergement se contentent de la métairie. Le bailleur peut donc stipuler que les laines et labours seront partagés comme les autres produits de la métairie (3).

1252. Quant aux laines, on sait qu'ils appartiennent à la métairie et qu'ils doivent être remplis à engraisser les terres sans pouvoir en être distraits (4), et ce n'est du contraire du propriétaire.

1253. Mais le bailleur pourra-t-il stipuler que la perte totale du chaptel sera pour le preneur ? Les raisons qui ont porté à déroger à certaines règles du chaptel simple, sont-elles suffisantes pour leur application à la disposition de l'art. 1828, qui déclare que la clause par laquelle le bailleur se décharge de la perte totale sur le preneur ?

La Thaumassière enseignait l'affirmative (5). Il voulait que le bail à chaptel, uni à une métairie, fût susceptible de toutes sortes de clauses, et que les bailleurs pussent se réserver tous avantages quelconques, toujours par cette raison, « qu'ils ne fournissent pas seulement le bétail, mais encore les moutons » pour les logements des preneurs ; les étables et bergeries pour retirer les bestiaux ; les prés, pâturages, « fourrages pour les nourrir (6) ». Mais Polhier, tout en admettant que le bailleur d'un métairie garçon d'un chaptel peut se faire une position meilleure que celui qui baille un chaptel simple à un étranger, trouvait que la Thaumassière allait trop loin en prétendant que la clause pouvait imposer au preneur la responsabilité de la perte totale (7). « Cette doctrine, dit-il, ne paraît souffrir beaucoup de difficulté, surtout lorsqu'on trouve un fermier par-
« lier, à qui, par le bail, on n'a assigné que la part
« métairie qu'il est d'usage dans le pays d'assigner
« au fermier dans les fruits ; car on ne peut pas dire,
« que non, qu'il est d'usage de lui assigner la part
« qui supporte. »

Ces raisons équitables ont paru déterminantes aux rédacteurs du Code civil. Ils leur ont donné la préférence sur le sentiment trop rigide du commentateur de la coutume de Berry.

1254. Nous n'en empêchons pas de stipuler que le preneur retire, non pour la totalité, au moins pour partie, dans la perte totale. On pourrait lui assigner la terre, la moitié, les deux tiers. Les raisons de la Thaumassière reprennent en toute leur force.

1255. Tel est le résultat général des dispositions de l'art. 1828, dispositions sages, et surtout parfaitement claires et logiques. M. Duvergier (8) n'a pu y trouver de l'obscurité que parce qu'il ne s'est pas lui-même des idées justes, à notre avis, sur certaines dispositions du titre du chaptel qui, entendues avec l'interprétation qu'il leur donne, se combateraient mal en elles-mêmes sur l'art. 1828 (9).

(1) Supr., n^o 1248.

(2) N^o 1249.

(3) *Joussé Nivernais*, t. 1, art. 4, et *Cogut*, sur cet article. *Polhier*, n^o 26.

(4) Supr., n^o 1251, 262, 263, 264.

(5) Sur Berry, l. 27, art. 26.

(6) *Précis du L. des Chaptels*.

(7) N^o 27.

(8) T. 1, n^o 451.

(9) Supr., n^o 1119.

ARTICLE 1829.

Ce cheptel finit avec le bail à métairie.

SOMMAIRE.

1829. Durée du cheptel simple dans le bail à métairie.

COMMENTAIRE.

1829. L'art. 1829 contient une dérogation aux règles du cheptel simple, qui, à défaut de convention, dure trois ans (art. 1835). Mais il ne pouvait en être

ainsi lorsque le cheptel est uni à une métairie, car il est alors un accessoire du bail; il en fait partie, et il ne peut par conséquent se terminer qu'avec lui (1).

ARTICLE 1830.

Il est d'ailleurs soumis à toutes les règles du cheptel simple.

SOMMAIRE.

1830. Renvoi aux règles du cheptel simple.

1830. Même pour l'obligation du preneur de concourir à la perte partielle.

1830. Le métayer est tenu à la restitution par corps pour représentation du cheptel.

COMMENTAIRE.

1829. Nous ne reviendrons pas sur ce que nous avons dit aux n^{os} 1245 et 1246, savoir, que le cheptel donné au métayer n'est qu'une variété du cheptel simple. En raison de cette idée, nous avons nommé en que joints les règles de ce contrat sous le titre d'exposition quand le troupeau, au lieu d'être cédé à un étranger, est prêté entre les mains d'un colon présumé. Nous avons vu aussi, à la suite du législateur, et qu'il faut penser de certaines questions controversées que plusieurs particularités ont essayé de résoudre dans le cas d'un cheptel simple, et nous que les circonstances particulières de ces questions de droit nous ont fait donner place et ont été assez d'importance pour le faire sortir du droit commun. Au point de vue d'une somme nous nous sommes, les dissimuler d'opinion disparates, les exceptions sont complètes, et il n'en reste plus à signaler. Nous renvoyons donc les termes du cheptel simple, dans la pratique, et nous les règles sont applicables au métayer. Il est inutile de les rappeler ici.

1829. Nous nous bornerons à dire que par ces

éclaire qui le dominent du plein droit. Il en est une dont on a voulu contester l'application. C'est celle qui met la moitié de la perte partielle à la charge du cheptel simple. Mais il est évident que l'art. 1810, combiné avec l'art. 1829 et avec l'art. 1810, porte trop évidemment pour que le doute soit permis, et qu'il n'y a pas de bonne raison pour mettre en la moindre différence entre le métayer qui le propriétaire initial d'un domaine pourvu de logements et de pâturages, et le cheptel simple, qui ne reçoit du propriétaire que le troupeau sans la nourriture et l'hébergement (2).

1829. Au reste, le colon présumé est assujéti, comme le fermier, à la restitution par corps pour la représentation du cheptel (art. 1082). Pour développer ce moyen rigoureux, il faut qu'il prouve que le cheptel ou le bail du cheptel qu'il ne représente par, est péri par force majeure. Dans ce cas, on règle cette perte d'après les bases de droit adoptées par le droit romain (3) ou par la convention.

SECTION V.

DU CONTRAT DE CHEPTEL A METAYAGE.

ARTICLE 1831.

Lorsqu'une ou plusieurs terres sont données pour les louer et les nourrir, le bailleur ou cessionnaire la propriété, il ne peut en profiter que par le profit des vœux qui en naissent.

SOMMAIRE.

1831. Du bail d'une ou plusieurs terres, sans association des profits et pertes.

1831. Caractères de ce contrat.

1831. Il est un véritable louage d'ouvrage. Pourquoi Pothier n'a pas mis dans le contrat de métayage.

1831. Le preneur n'est le maître de la terre, et il n'est tenu

(1) Coquelle, sur l'art. 1829, t. 2, art. 4, § 1^{er}, p. 145.

(2) Lelong, sur l'art. 1829, t. 2, p. 145.

(3) Art. 1082, § 1^{er}.

nécessaire pour réparer le vase jusqu'à ce qu'il soit de son âge d'usage.

Quand le propriétaire doit-il restituer le vase, qui lui échappe sans déduction?

1261. Dans les conditions de ce contrat.

1262. Quel droit le propriétaire a-t-il sur le vase?

1263. Obligations du preneur.

1264. De la perte du vase loué en cas de perte. De la perte de la chose.

1265. Obligations du preneur de conduire le vase au lieu

1266. Droit du preneur de réclamer la restitution anticipée du vase, et le droit de réclamer la restitution du vase.

1267. À quelle époque le preneur peut-il demander la restitution du vase, lorsque le contrat est à terme?

1268. De son droit de résiliation du contrat et de la perte.

Définition des termes et de la chose louée.

COMMENTAIRE.

1260. Voici un contrat dont Pothier est le seul jurisconsulte, à son connaissance, qui se soit occupé de le définir. Il s'agit de savoir si le contrat est de nature à être régi par le Code civil. Il s'agit de savoir si le contrat est de nature à être régi par le Code civil. Il s'agit de savoir si le contrat est de nature à être régi par le Code civil.

1261. Par ce contrat, un particulier donne une chose à un autre pour le louer et le nourrir. Le bailleur concède le propriétaire de la chose; elle est à son usage, à son service, pour lui-même ou pour son service, de la manière et de la durée que le bailleur doit lui-même. Le preneur doit lui-même la chose, à son usage, à son service, de la manière et de la durée que le bailleur doit lui-même.

1262. Ce contrat n'est pas un contrat de société; car il est de l'essence de la société que les parties soient des personnes morales ou physiques, et que les parties soient des personnes morales ou physiques, et que les parties soient des personnes morales ou physiques.

Le contrat n'est pas un contrat de location simple; car il n'y a pas de location de cette espèce sans une condition de la chose et de la durée.

Il n'est pas un contrat de location simple; car il n'y a pas de location de cette espèce sans une condition de la chose et de la durée. Le contrat n'est pas un contrat de location simple; car il n'y a pas de location de cette espèce sans une condition de la chose et de la durée.

Quant au bailleur, ce contrat se peut dire qu'il est un contrat de location simple, de la chose et de la durée. Il n'est pas un contrat de location simple; car il n'y a pas de location de cette espèce sans une condition de la chose et de la durée.

chepiel. Le preneur ne s'occupe pas de la chose, et ne prend pas soin de la chose. C'est le bailleur qui s'occupe de la chose, et qui prend soin de la chose. C'est le bailleur qui s'occupe de la chose, et qui prend soin de la chose.

1263. L'obligation de payer le prix du contrat est de la nature de la chose louée, et de la durée du contrat. Le preneur doit payer le prix du contrat, et de la durée du contrat.

C'est pourquoi, le contrat est de la nature de la chose louée, et de la durée du contrat. Le preneur doit payer le prix du contrat, et de la durée du contrat.

1264. Lorsque la durée du contrat a été fixée par le contrat, il n'y a pas de location de cette espèce sans une condition de la chose et de la durée.

1265. Mais la condition est de la nature de la chose louée, et de la durée du contrat. Le preneur doit payer le prix du contrat, et de la durée du contrat.

Le bailleur n'est pas obligé de la chose louée, et de la durée du contrat. Le preneur doit payer le prix du contrat, et de la durée du contrat.

Le preneur n'est pas obligé de la chose louée, et de la durée du contrat. Le preneur doit payer le prix du contrat, et de la durée du contrat.

1266. De son côté, le preneur concède l'obligation

(1) Pothier.

(2) Pothier, op. cit.

(3) Id.

(4) Supra, nos 3 et 4; V. sur le contrat de location, op. cit.

(5) De la

(6) Faut voir.

(7) Pothier, op. cit.

(8) Id., 31.

(9) Id.

(10) Id.

(11) V. supra, nos 125. Pothier, op. cit.

tion de donner à l'animal tous les soins du bon père de famille (1). Il est responsable de la laite légitime (2).

Si l'animal tombe malade, il doit retourner avec au bailleur. Le dernier est obligé de le faire soigner à ses dépens ; car le preneur n'est tenu que de la nourriture ordinaire (3).

1867. En cas de perte par cas fortuit, le preneur sera tenu de prouver la perte majeure, et le bailleur qui alléguera que la laite n'y a pas été égarée, devra, de son côté, en administrer la preuve. On voit que s'étendant au preneur la disposition favorable et explication de l'art. 1866 ; en règle générale, le preneur n'arrivera à faire une preuve complète de la perte majeure qu'en démontrant que sa laite ne l'a pas procurée (4). Mais l'inverse par l'art. 1868 ; car, bien qu'il s'agisse en un point du droit commun (5), néanmoins la responsabilité de contrat dont nous nous occupons avec le cheptel rétribué, ne fait croire que c'est dans le chapitre IV que se puisse de préférence les raisons de décider les cas dilatoires.

1868. Parmi les obligations du preneur se trouve celle de conduire la vache soignée pour la rendre ; car le bailleur est tenu d'être assuré le profit des veaux, et le preneur doit lui en faire qui est nécessaire pour le lui assurer (6).

1866. Les règles sur la résolution du contrat sont les mêmes à l'égard du preneur qu'à l'égard du bailleur. Néanmoins il y a quelques nuances qu'il faut faire connaître ; elles tiennent à la nature des choses.

Ainsi, bien que le contrat ne s'annule que par l'expiration du terme convenu, néanmoins si, avant cette échéance, la vache était atteinte d'une maladie qui la privât de son lait, le preneur serait tenu de la rendre aussitôt ; car il manquerait du profit que l'aurait dû lui en rapporter le contrat (7).

1870. Ainsi encore, il est bien vrai que dans le cas où la confirmation est ouverte sur la durée du louage, le preneur a le même droit que le bailleur pour rendre la vache quand il lui plaît ; il est bien vrai aussi que, comme le bailleur, il se doit la rendre que temporairement. Mais le point de voir pour approuver cette approuver n'est pas le même.

Par exemple, le preneur a caractère des lois de l'équité s'il voulait rendre la vache lorsqu'elle est prêt

à réder ; car le lait ne lui a été concédé qu'à la charge qu'il assurerait le veau jusqu'au moment de le rendre. Il ne serait pas juste qu'après avoir joui du profit, il cherchât à rattrapper à la charge qui en était la condition (8).

Ce ne serait pas non plus rendre la vache temporairement si, le veau lui ayant été donné en contrepartie du paiement, il voulait la rendre au contrepartie du paiement ; car, en ayant joui pendant tout le temps des bonnes brèves et des pâturages abondants, il devrait sentir qu'il est de la justice qu'il prenne sa part des difficultés de la mauvaise saison (9).

1871. Nous avons dit qu'ordinairement la vache est au risque du bailleur. Pothier dit que quelquefois on convient que le preneur aura la jouissance du profit de la vache occasionnée par cas fortuit. Cette clause n'a rien que de très légal, lorsqu'elle intervient à l'égard d'une vache jeune et dans l'âge de multiplier. Mais elle serait inique à l'égard d'une vache vieille, parce que, associant le preneur aux chances de périr, elle ne lui donnerait en compensation que des profits imaginaires (10).

En outre, il ne semble que l'association du preneur dans le profit de la chose et dans le profit du droit serait sur la convention de la durée du contrat de louage. Ce ne serait plus le contrat proprement appelé cheptel, dont l'occupation seule nous occupe ; mais ce ne serait pas non plus le cheptel proprement dit, car le bailleur s'occupe de la jouissance de la chose (art. 1866), et ce n'est pas un individu ou des individus (singula contra) (11) qui ne seraient pas un troupeau (en-semble) (12). Puis d'association en conséquence ; puis d'association non plus à la fin du contrat à l'égard de partager (art. 1871). Différence dans l'usage le plus de résolution, puisque le cheptel est en effet de trois ans (art. 1870), et que le contrat peut être résolu à tout moment, sans à observer certains engagements pour que la jouissance de l'animal n'entraîne pas de préjudice pour l'une des parties. En un mot, je crois que cette convention n'est une vache toute pure et simple, de la nature de celles dont nous avons vu le libre rural.

(1) Art. 1865, 1866.

(2) *Supra*, n^o 1859.

(3) Pothier, n^o 20.

(4) *Supra*, n^o 1865.

(5) *Ibid.*

(6) Pothier, n^o 20.

(7) Pothier, n^o 21.

(8) *Ibid.*, n^o 20.

(9) *Ibid.*

(10) *Ibid.*

(11) *Ulpian*, l. 2, § 4, D. De usufructu.

(12) *Ibid.*

TABLE DES MATIÈRES.

PRÉFACE.	1
DE L'ÉCHANGE.	1
DU CONTRAT DE LOUAGE.	13
CHAPITRE I^{er}.	
§. Définition générale.	15.
§. Du droit qu'engendre le louage des choses.	14
§. Comparaison du bail avec la vente.	17
— avec l'usufruit.	20
— avec le contrat de superficie.	22
— avec l'emphytéose.	23
Comparaison entre le bail à rente.	24
— avec le bail à nourriture.	26.
— avec les baux héréditaires.	31
— avec les baux à moitié propriétaire.	36.
— avec les champarts, coudrois, baux à domaine congéable.	33
§. Substituts de contrat de louage.	33
§. Des baux des biens sazonaux, des biens des communes et des établissements publics.	37
CHAPITRE II.	
§. Du louage des choses.	41
Section I^{re}.	
Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux.	47
§. De la forme et de la preuve du bail.	49.
§. Des sous-locations.	52
§. Des personnes capables de passer bail.	61
§. Des obligations du bailleur.	63
1 ^{re} De la délivrance, de l'entretien de la chose pendant le bail, de l'obligation de faire jouir le preneur.	65.
2 ^{de} De la garantie due au preneur pour les défauts ou vices cachés de la chose.	61

3 ^{de} Des obligations du bailleur, dont la cas où la chose louée est affectée au tout ou en partie par la servitude.	97
4 ^{de} De l'obligation du bailleur de ne pas changer la forme de la chose louée.	109
5 ^{de} Des réparations à faire à la chose pendant la durée du bail.	110
6 ^{de} De la garantie due au preneur pour les troubles apportés par des tiers.	113
§. Des obligations du preneur.	113
1 ^{re} De l'obligation de conserver la chose au destination, et de joindre au bon père de famille.	120
2 ^{de} De l'obligation de payer le prix.	123
3 ^{de} Des dégradations et de la fausse.	129
4 ^{de} De l'incendie.	130
§. De la résolution des baux.	140
1 ^{re} Des causes et de la tacite reconduction.	147
2 ^{de} Autres causes de résiliation.	157
3 ^{de} Abandon par le C. C. de la loi d'empressement, qui voulait que la vente de la chose louée fût censée le bail.	163
Section II.	
Des règles particulières aux baux à loyer.	170
Section III.	
Des règles particulières aux baux à ferme.	180
CHAPITRE III.	
Du louage d'ouvrage et d'industrie.	225
§. Principes généraux, et comparaison du contrat avec la vente et le mandat.	23.
Appendice de contrat de remplacement militaire.	231
Section I^{re}.	
Du louage des domestiques et ouvriers.	234

Section II.	Section III.
Des volutiers par terre et par eau.	<u>De chertel simple.</u>
Section III.	Section III.
Des denrées et marchés.	<u>De chertel à voluté.</u>
CHAPITRE IV.	Section IV.
<u>De bail à chertel.</u>	§ I. <u>De chertel de fer.</u>
Section IV.	§ II. <u>De chertel donné en chose particulière.</u>
Dispositions générales.	Section V.
	<u>De contrat improprement appelé chertel.</u>

FIN DE LA TABLE.

TABLE DES SOMMAIRES.

DE L'ÉCHANGE.

1. Origine de l'échange; son utilité.
2. Différence que le fait revêtir matériel entre l'échange et la vente. Tentatives des Saboteurs pour amener l'égalité entre les deux contrats.
3. État de droit actuel. Rapports de l'échange et de la vente.
4. Différences qui les séparent. L'échange d'un immeuble contre des meubles est-il une vente ou un échange? Décisions dans MM. Championnière et Rigaud.
5. De l'échange de la vente dans l'échange alors qu'il y a soule.
6. Utilité de faire dans un acte pareil le caractère de contrat afin de savoir s'il peut être attaqué pour cause de lésion.
7. Quid de la perception des droits d'enregistrement quand il y a soule?
8. L'estimation donnée à l'un des choses échangées n'est-elle pas un motif de caractère d'échange.
9. Pour qu'il y ait échange, il ne faut pas que la chose parvenue entre les mains de celui qui la reçoit à titre de don ou en paiement. Car dans les deux cas extrêmes.
10. Éléments importants de l'échange dans le régime actuel.
11. L'échange après subrogation.
12. Soule.
13. Comment cette soule doit être entendue. Distinction entre les qualités antérieures d'une chose et ses charges ultérieures.
14. L'échange est un contrat consensuel. Quid par le droit romain?
15. Si le consentement a lieu le Code était plus d'accord que dans l'ancien droit français.
16. Mutatio consensu in consensu.
17. Des conditions et modes auxquels on consent.
18. De la capacité pour consentir au mariage d'échange. — Roman.
19. De la dette dans l'échange et des choses liées qu'elle doit avoir pour être complète et satisfaisante.
20. Si l'un des apprenants prouve que la chose échangée appartient à autrui, il ne peut être forcé de donner celle qu'il a promise.
21. Mais, pour cela, il ne suffit pas qu'il y ait un simple trouble de la part d'un tiers; faut le droit ou au moins une certitude.
22. Quid s'il y a prouve que la chose liée était grevée d'une hypothèque qui n'avait d'existence?
23. De son rôle dans l'échange et son rôle respectivement des deux. Si la chose appartient à autrui, ce sera un cas de subrogation de contrat d'échange.
Explication d'un arrêt de la cour de cassation mal compris par les arrêts.
24. De l'existence de l'un des apprenants au titre d'un cas antérieur au contrat. Action qui lui appartient.
25. S'il veut reprendre sa chose, aura-t-il action contre les tiers, à qui son apprenant l'avait vendue avant la demande en résolution?
Réponse affirmative et réfutation d'une objection.
26. Il représente même sa chose comme des choses dont son apprenant l'avait vendue.
27. La résolution pour lésion n'a pas lieu dans l'échange.
Réponse de cette objection.
28. Quid quand l'échange est nul et de l'acte?
29. Quid de son effet et de son effet?
30. Point de contact de la vente et de l'échange.
31. Soule.
32. Des obligations qui, dans le titre, naissent de la chose échangée.
33. De celles qui résultent de l'acte et de la qualité de la chose vendue.
34. De celles qui s'appuient sur des choses relatives à la condition.
35. De l'échange de la chose d'autrui.
36. Des agents qui s'appuient sur l'échange de choses qu'il a achetées.
37. De son effet et de son effet.
38. De la soule.
39. De son effet.
40. Des modes d'échange.
41. De l'existence de l'un des apprenants.
42. Si l'échange de droits n'est pas dans le titre.
43. Des frais d'acte.

DU CONTRAT DE LOUAGE.

CHAPITRE I^{er}.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

1. Division de la matière. Louage des choses, Louage d'ouvrage.

2. Définition du louage. Du consentement et de la chose.

3. Du prix, du prix annuel et du prix en nature. Si le prix peut consister en denrées. De la fixation du prix par des experts, etc.

4. De la jouissance de la chose. D'abord elle doit être temporaire, effets des baux à long terme. Des baux à perpétuité et à échange perpétuel. Retour.

Nature de la jouissance accordée au fermier. Elle n'opère pas un démembrement de la chose au profit de sa durée.

5. Elle s'oppose au droit du propriétaire que des restrictions apporées par Coutumes ou Statuts. Nature juridique de ces restrictions. Accordent-elles la chose d'un jour à l'autre?

6. Distinguez à ce sujet.

7. Il peut y avoir droit réel sans démembrement de la propriété.

8. L'auteur, en octroyant que le bail attribue le jour à la chose, émet une opinion nouvelle et fautive; mais il ne appelle à l'importance des fautes.

9. Réponses aux objections de M. Aronson.

10. Sait-on limiter le droit du fermier à un droit de jouissance?

11. Sait-on

12. Réponse aux objections de M. Duranton.

13. Réponse aux objections de M. Toullier.

14. Si à un arrêt de la Cour de cassation et à la doctrine de M. Duranton.

15. Le droit de bailleur est-il mobilier ou immobilier?

16. Examen des idées de M. Duranton.

17. Et de celles de M. Pothier.

18. Réponses à d'autres objections. Pourquoi, bien que la loi considère le bailleur comme au profit de celui-ci au droit immobilier, il peut cependant être créancier par le bail ou les biens de sa femme et par le bail ou les biens de sa fille.

Pourquoi aussi il n'est pas susceptible d'hypothèque.

19. Sait-on. Réponse à M. Baillet du Loulay. Cet écrivain semble penser que le bail n'est pas une charge gratuite, mais qu'il est une charge qui détermine.

20. Conclusion.

21. Comparaison du louage avec la vente. Analogies et dissimilitudes.

22. Différences provenant de la division du prix en annuité. Distinguez qu'il y a aussi à considérer comme bail le contrat où le prix se verse par annuité en paiement, auquel est représentatif des produits. Examen de Pothier à cet égard.

23. autre différence entre un cas proposé par Cujas.

24. Comparaison du louage avec l'usufruit. Union de la propriété et de la jouissance, séparation de la propriété et de l'usufruit. L'usufruit détermine la propriété; le bail l'usufruit.

25. Comparaison des baux plus longs que 9, 9, 9, et d'un baux de six ans l'usufruit.

26. Sait-on.

27. Les baux à vie peuvent s'étendre jusqu'à trois siècles successivement.

28. Comparaison de l'usufruit à la vente viagère ou de l'usufruit à la vente à vie.

29. Au reste, dans toutes ces questions où il s'agit d'usufruit ou de vente, il faut avoir égard aux circonstances.

30. Comparaison du bail et du contrat de superficie.

31. Et avec l'emphytéose. Origine de l'emphytéose. Ses caractères.

32. Sa définition.

33. En quoi il diffère du contrat de superficie.

34. De la redressement emphytéotique. En quoi elle diffère du prix de bail.

35. Manière de constituer l'emphytéose. De la prescription.

36. Quelles propriétés étaient particulièrement données à emphytéose.

37. Tantôt ce contrat était perpétuel, tantôt pour 99 ans, il devait emmener au long terme.

38. Profits que l'emphytéote pouvait retirer du fonds.

39. Ses charges. Des impôts.

40. Comment l'emphytéose prenait fin. La tacite reconduction n'était pas fin.

41. De la perte totale ou partielle de la chose.

42. Sait-on.

43. La somme de l'annuité n'avait pas lieu de droit en cas de rétrocession, d'usufruit, etc.

44. Qu'il en soit d'usufruit de l'emphytéote par l'usufruit?

45. De l'extinction de la chose par l'emphytéote, l'usufruit de la chose.

46. De droit de l'emphytéote d'hypothèque.

47. Du non-paiement de l'annuité par l'emphytéote.

48. Des égrégories annuelles par lui.

49. De la vente de la chose dans les mains du propriétaire.

50. Améliorations faites par l'emphytéote.

51. De la différence de l'emphytéose et du simple bail.

52. Si l'emphytéose est maintenant pas le droit moderne et dans quelle mesure.

53. Unité de l'emphytéose.

54. Sait-on au contraire.

55. Différence entre l'emphytéose, le bail à ferme et le bail à rente foncière.

56. Différence entre le bail à ferme et le bail à rente foncière.

57. Effets des lois de la rétrocession au locataire perpétuel. Transmissibilité qu'elle leur a fait subir.

58. Indemnité de C. C. à leur égard. Le bailleur avait-il préférence sur les créances de personnes pour paiement de la chose? Avait-il le privilège du vendeur?

59. Des baux à locataire perpétuelle passée depuis la C. C. Leur caractère.

60. Des baux à locataire temporaire passés depuis la même époque.

61. Du bail à rente foncière d'usufruit. Du bail à rente foncière perpétuelle. Ses effets comparés avec le bail à locataire.

62. Des hypothèques. Des lois de la rétrocession à cet égard.

63. Du droit de guery, flary et d'usufruit.

64. Du bail à complotant au Pothier, Malou, page d'Année, etc.

65. Du bail à complotant au Pothier.

66. Du bail à complotant au Pothier.

67. Du bail à complotant au Pothier.

68. Conclusion au traité.

69. Définition du louage d'ouvrage.

301. Et, dans ce cas, il n'y a pas d'assurance que la prime sera totale dans 40 jours.
302. Mais dans les cas où il y a urgence, soit que les travaux durent plus de 40 jours, soit qu'ils soient la location de toute la maison, ce dernier n'a pas droit à des dommages et intérêts.
- Exemples.
303. Maîtres de caboter la destination du prix quand les travaux durent plus de 40 jours.
304. L'art. 1721, malgré la subtilité, s'applique à toutes les espèces de baux.
305. Transferts. Dommages de la maîtrise. Du trouble provenant de l'indivision.
306. Preuve par le trouble occasionné par des tiers qui n'est pas de présomption sur le baux.
307. Modifications apportées par l'art. 1795 à la doctrine de Pothier. Le preneur est responsable de la perte, dans tous les cas, si ce n'est lorsque la fait est un fait de force majeure.
308. Conciliation de l'art. 1745 avec l'art. 1718.
309. Exemples des troubles prévus par l'art. 1745.
310. Solu.
311. Exemple où le trouble dégrève en cas fortuit et de force majeure.
312. Le preneur n'est chargé de la responsabilité qu'autant qu'il a été mis en possession.
313. Il n'est chargé de réparer les avaries des troubles qu'autant que sans lui on n'aurait pas droit au loyer.
314. Il suit de là qu'il ne peut louer dans l'art. 1795 la jouissance d'une action commune.
315. 2^e point. De cas où les auteurs du trouble prétendent avoir droit sur la chose.
- C'est ce qu'on appelle trouble de droit.
- Deux hypothèses à prévoir.
316. Cas où le trouble est trouble par une action, notamment le détournement de l'eau ou partie de fonds. Confollet du présent.
- Preuve par le fait qu'il peut prouver. Notamment le bailleur et se faire tirer les quittances.
317. Bailleur parti qu'il peut saisir. Renter au procès et appeler les propriétaires en garantie.
318. Mais en dernier parti est l'usufruitier. Le demandeur ne peut le forcer à mettre au casus qui garanti.
319. Des dommages de genres contre une garantie, si celui-ci succombe.
320. Deux hypothèses. Cas où le tiers n'est pas demandeur contre le preneur, mais où il se joint sur la défensive.
321. Le preneur ne peut se joindre défensivement au propriétaire, car il n'est pas possesseur. Il ne peut statuer le contraire.
322. Il ne peut pas même l'assumer quand le bailleur a l'usage des lieux.
323. Solu.
324. Solu.
325. Tout ce qu'il a à faire s'est de démentir le trouble au propriétaire et de se faire garantir par lui.
326. Étendue de l'action de garantie; ce qu'elle comprend.
327. Vice de rédaction de l'art. 1754.
328. En cas d'événement partielle et de destination proportionnelle des loyers, comment se calcule la réfaction?
329. Conditions auxquelles est soumise le recours en garantie.
330. Il faut que le preneur ait dénoncé le trouble au propriétaire. Temporairement et cette règle.
331. De la fait que l'événement cause un dommage de quelque considération.
- Différence entre l'action en garantie avec éviction et l'action en éviction de l'acte par force majeure.
332. Conciliation de l'art. 1745 avec les art. 1726 et 1727.
333. Et il faut que l'événement provienne d'une cause antérieure au contrat.
334. A moins que la preuve s'allie connaissance de la cause d'événement.
335. Mais la condition pour être obtenue rente de casus pour le temps d'usage, quand même il aurait été loué la clause de co-garantie.
336. Solu.
337. La cause d'événement postérieure au contrat n'oblige pas le bailleur à garantir; il n'est tenu qu'à faire la mise de prix pour l'avenir.
338. Antécédents sur la garantie. Renter.
339. Centre quel le preneur a l'hypothèque de garantie.
340. De l'exception de garantie.
341. Renter au principe de la rente pour se joindre.
342. Exceptions relatives à la destination de l'exception de garantie.
343. Transferts de l'exception de garantie.
344. Obligation d'un cas en bon père de famille.
345. Solu.
346. Exemples.
347. Cette règle s'applique au louage des meubles.
348. Dérogation de la règle dans divers articles qui antécédents.
349. Obligation de couvrir à la chose au destination.
- Pourquoi les débats et cet égard sont plus fréquents chez nous que chez les Romains.
350. S'il faut rendre l'art. 1729 à la lettre et substituer la partie au cas la partie ou.
- Régle de cette correction.
351. Solu. L'art. 1729 défend deux choses : 1^{re} changer la destination; 2^e faire de la chose un usage qui, sans changer la destination, porte dommage au locataire.
352. Références des art. 1746 et 1747 par des applications.
- Des changements de destination répondus par quelques auteurs. Des sous-locations et des prohibitions.
353. On peut prouver par la destination et la mauvaise conduite du locataire.
354. Conscience des lieux ou maison de jeu.
355. Ou en son destination; l'exception, comme un casus de casus.
356. En son casus.
357. Critique d'un arrêt de Bourges.
358. Solu. Il n'est pas nécessaire qu'on fasse exprès de la destination. Elle est suffisamment établie par certaines circonstances de fait des mêmes.
359. Changement de destination lorsque la chose louée à un usage subordonné qui fait partie de la location. Il n'est pas permis au preneur de faire à cet usage.
- Comment ceci doit être entendu. Erreur de quelques auteurs modernes sur ce point.
360. Du changement de destination qui ne porte pas préjudice.
- Objections à faire.
361. Solu.
362. Solu.
363. Applications pratiques de cas où il y a usage dommageable de la chose, quoiqu'il n'y ait pas changement de destination.
- Position de la question.
364. Il faut lui d'un dommage accordé par le défaut de diligence de bon père de famille — ou par un usage ex-

462. Ces actions doivent-elles avoir priorité sur d'autres, la rente de mariage à base postérieure de son établissement.
463. Il n'a rien de commun avec la loi d'un propriétaire qui veut entrer en jouissance de sa chose acquise.
- DE LA FACILITÉ RÉCÉDÉCATION.
464. Ensemble de notre législation en matière de facile récédation.
465. Source auxquelles elle a été prise.
466. Distinction aux yeux des lois, en conseil d'État, l'adoption de la facile récédation.
467. Après quel effet de possession peut facile récédation avoir-elle pu être faite ?
468. N'est-elle que la conséquence de l'ancien bail ?
469. Les clauses obligées par ce bail primitif donneront-elles naissance ?
470. Quel pour les hypothèques primitivement consenties par le preneur ?
471. Quelles les hypothèques consenties dans l'ancien bail sont la garantie d'obligations contractées par le preneur, elles sont maintenues.
472. La facile récédation a-t-elle pour le même effet que l'ancien bail ?
473. Les clauses du bail primitif subsistent-elles toutes dans la facile récédation ?
474. Si, à l'expiration de l'ancien bail, l'un des parties ne peut plus manifester sa volonté, il ne peut y avoir récédation facile.
475. Elle ne peut, à l'expiration, avoir lieu que par le bailleur, à condition d'accepter les conditions demandées.
476. C'est-à-dire l'effet de ce bail, doit-il être d'abord dans le même état que lorsqu'il s'agit de bail sans terme ?
477. Le bail récédant des baux sans terme est-il pour empêcher la facile récédation.
478. Mais il n'y a pas obstacle s'il est révoqué par la partie qui l'a signé.
479. Quelles sont les formes du contrat préliminaire de récédation.
480. La facile récédation peut être prohibée par une clause de l'ancien bail, de la bailleur, par sa détermination, par y renonce.
481. La facile récédation n'a pas lieu dans les baux hypothécaires.
482. Elle s'applique aussi bien aux locations de meubles qu'aux baux d'immeubles, mais sous des règles différentes relativement au temps pour lequel elle opère.
- DE LA RÉVOCATION DE CONTRAT DE LOCATION.
483. Quelles causes entraînent la révocation du bail ?
484. Peut-on le faire par acte de bail.
485. Peut-on le faire de vive voix.
486. Insuffisance des engagements exprimés des parties.
487. Régularité de formes contractuelles.
488. La facilité de précaution s'applique-t-elle par la révocation du bail ?
489. En matière de bail précaire, le bailleur ?
490. La loi de l'un des parties ne révoque pas le bail.
491. Le bailleur n'est révoqué par le bailleur.
492. Quel est le droit de bail à vie relatif au bail précaire de l'un des parties ?
493. Cette prolongation de bail ou la précaution des baux de précaution peut être dénuée de son effet.
494. En fait, l'application à ce bail à vie est dénuée de son effet.
495. Importance de notre article ; il fait du droit de précaution un droit absolu.
496. Le droit de précaution, au contraire, le preneur n'a qu'un droit relatif à ce bail et peut être révoqué par le bailleur.
497. Non plus, le bailleur peut révoquer le bail sans terme par écrit ou par la loi, de la chose.
498. Ces deux principes doivent passer dans la législation d'aujourd'hui.
499. Le preneur d'entre eux souffrira plusieurs exceptions.
500. 1° Le bail hypothécaire, et en général tout bail au-dessus de dix ans, confère au preneur un droit absolu, par la loi.
501. 2° La bailleur peut révoquer avec condition express que le preneur n'est pas tenu.
502. 3° Les baux passés par les biens de fin servitude ou sous la condition de propriété de la chose louée.
503. L'égale chose, mais au cas, d'indemnité au bailleur aux termes de ses propres conditions.
504. L'hypothèque générale et spéciale consentie au preneur par la chose louée, les clauses de droit de la chose louée et par conséquent l'indemnité de cette chose ?
505. Distinction des clauses hypothécaires au cas d'indemnité.
506. Le droit de révoquer le bail, en cas d'indemnité, doit-il être révoqué ?
507. Modifications légères, mais importantes, apportées à l'ancienne législation par l'acte de récédation.
508. Elle entraîne les baux de dix ans et au-dessus de dix ans, l'indemnité de la chose louée.
509. Pour les baux au-dessus de dix ans, l'indemnité est soumise à l'indemnité par l'indemnité de la chose louée, mais elle est soumise à l'indemnité de la chose louée.
510. En outre de l'application qu'on lui a faite et n'a subi que trois modifications de nature.
511. L'indemnité consentie ne donne le révoquer le bail de la chose louée, les clauses de récédation à l'indemnité de la chose louée, pour révoquer l'indemnité.
512. Le Code a complété la ruine de la législation ancienne en cette matière ; la réclamation relative à la chose louée est un droit de réclamation.
513. Distinction du conseil d'État et principe d'indemnité dans les baux de dix ans.
514. En outre de la législation introduite par notre article, le droit de précaution est un droit absolu, qui confère le droit du propriétaire et aux baux à l'indemnité de la chose.
515. Qualifications bizarres données par les auteurs pour désigner le droit de précaution.
516. Abus que l'on a fait de ces termes, employé par l'art. 1747, pour dire que le droit de précaution n'est qu'un simple droit de réclamation.
517. Ces interprétations sont erronées et en plus contraires à la loi.
518. Il est tout à fait erroné, compléter la réforme de l'indemnité consentie et maintenir le bail de précaution malgré l'indemnité, sans d'ailleurs n'en pas en faire une simple chose de la chose.
519. Les clauses précaires au conseil d'État, l'un de la chose louée, révoque complètement l'indemnité des baux.
520. D'ailleurs de la loi n'a pas fait de la précaution de précaution, qui est un bail d'un simple immeuble, et dont la position est pour conséquent une chose louée que celle de l'indemnité par le propriétaire lui-même.

733. Suite.
743. Quand le fermier doit-il faire constater les dommages ?
744. Le fermier déchu par une compagnie d'assurances conserve-t-il le droit d'exiger de bailleur un rebate sur la paille ?
745. Lorsque les fruits ont été séparés de la terre, le fermier n'a plus d'indemnité à réclamer ; le périsol peut lui.
745. La séparation au fil-de, en deux fois-t-il que le fermier est emporté les fruits ?
746. Ancien droit.
747. Et si au vu et su de la Code civil sur cette question.
- 748 et 749. Si c'est au colon partiaire qui suit, la part des fruits après la séparation du sol se partage avec le propriétaire.
747. Quel est c'est un fermier qui paye des dimes ?
748. Si le propriétaire s'est réservé une portion de fruits à prendre sur la récolte, il partage la paille.
749. Mais il n'en est pas de même quand le fermier doit payer une certaine quantité de dimes sans désignation. Les grains ne périsol pas.
750. Si le fermier paye en argent, il ne peut obtenir de recours pour perte survenue depuis la récolte des fruits.
751. Biais d'un arri de la case de Metz.
752. Le fermier n'a pas droit à recourir lorsqu'il commet le cas de démolition.
753. Il n'est pas en plus reçu à se plaindre quand la mauvaise récolte vient de la mauvaise qualité de la terre.
754. Il en est de même, à plus forte raison, si la perte vient de son fait.
755. De la séparation par laquelle le fermier s'est chargé des cas fortuits.
756. Règle d'interprétation donnée par les art. 1772 et 1773. Distinction entre les cas fortuits prévus et les imprévus.
757. Cette distinction vient des Bartolles. Elle est fondée, malgré les critiques de Vinn.
758. Suite.
758. Si la clause par laquelle le fermier s'est chargé des cas fortuits est de ceux qui affectent la chose et de ceux-là seulement qui affectent les fruits ?
759. Des haies et enclos. Utilité des haies. Observations de la Cour de Lyon sur leurs dangers. État actuel des haies en cette question.
761. Le Code civil reste muet ; il s'en réfère aux lois et coutumes locales et aux usages de l'agriculture.
762. Point de départ du Code pour fixer la durée des baux sans écrit.
763. Quel quand le fermier est déchu par suite ? Sans de mal être. Objection contre ce système de sanction.
764. Suite.
765. Quel quand le fermier s'empare des terres dont le produit est tenu à se d'actes au moins à l'annulation à l'annulation ?
766. Durée de bail verbal d'un bœuf taillé.
767. Suite.
768. Durée de bail verbal des héritages qui donnent plusieurs récoltes par an.
769. Recours pour un différend.
770. Du terme de droit des baux faits sans écrit. Point de nécessité d'un écrit.
771. De la suite rétroactive en matière de baux des baux anciens.
772. Et si non, soit que le bail soit écrit, soit qu'il soit verbal.
773. Durée du nouveau bail. — Ancien droit.
774. Exposé par le Pothier.
775. M. Desroches a critiqué à tort sa solution.

775. Du temps nécessaire pour indiquer la laide réclamation.
777. Hypothèque par l'art. 1777, pour les baux à long terme d'un bail qui doit à un bail qui emporte.
778. Exemple emprunté à une ferme ancienne à un acte de succession.
779. Autre exemple emprunté à l'acte de succession.
780. Quelles sont les preuves de l'établissement des pratiques agricoles.
781. Obligations du fermier envers son bailleur et son bailleur.
782. Suite.
783. Interdiction de l'art. 1778 à ce que le fermier conserve les baux et les fruits.
784. Cet intérêt explique le second paragraphe de l'art. 1778.
785. L'art. 1778 s'applique-t-il aux baux ?
786. Comment se fait l'extinction des baux et en outre de si le fermier doit être indemnié.
787. De la convention qui exempterait le propriétaire de payer une indemnité.
788. Clause d'où l'on peut la faire résulter.
789. Obligations du fermier envers son bailleur, son bailleur.

CHAPITRE III.

DU LOUAGE D'OUVRAGE ET D'INDUSTRIE.

788. Transition, 10^e de ce chapitre. Différence entre le louage des choses et le louage d'ouvrage. Pourquoi le premier a pour sanction le mandat militaire, pour lequel le second ne peut jamais se résoudre en une sanction pénale.
789. Points de contact de ces deux contrats.
790. Comparaison du louage d'ouvrage avec le mandat.
791. Cas où l'ouvrier fournit le matériel sur lequel s'exerce son travail. A-t-il le droit de louage ?
792. Comparaison du louage d'ouvrage avec le mandat. L'ouvrier qui s'engage avec deux centres, c'est de plus qu'il est de l'ouvrage de l'ouvrage. L'ouvrier qui n'y en a pas dans le mandat.
793. Le mandat ne comporte qu'un honoraire, et pas de salaire. Développement donné par Colas à cette proposition.
794. Séparation avec laquelle il traite certains aspects et propositions de son temps, et pourquoi il ne lui faut donner au tout de son travail.
795. Matière du louage d'ouvrage. Matière de mandat. Enquêt de la théorie des baux romains à cet égard. Supplément admissible de cette théorie au cas de rapport philosophique.
796. Preuve que dans le droit romain la grêle disparaissant, le contrat cessait d'être louage pour devenir mandat.
797. Comment les jurisconsultes romains ont appliqué leur théorie aux travaux directs qui occupent l'artisan ou le maître.
798. 1^o A. Varron. Circonstances particulières des travaux romains qui justifient l'art. de l'agriculture en agriculture.
799. 2^o Aux travaux de l'enseignement.
800. 3^o A l'usage, au service, au service.
801. 4^o Aux professions mécaniques.
802. Résumé.
803. La théorie des lois romaines était admise dans notre droit.

des deux langues. Chacun amorce une d'un morceau de Polina.

842. Application que l'histoire fait de cette théorie aux promesses d'héritage en l'ancien régime.
844. Année de nos règles n'a été émise par le Code civil. Explication de l'art. 1765, rapprochement des articles 1711 et 1779.
845. Réflexion de l'épître de M. Desargues, qui veut que le caractère distinctif de l'usage et de l'usage ne soit pas deux le prix.
846. D'abord il n'est pas exact de dire qu'il y ait éternité absolue entre les autres actions que l'application des principes.
847. De plus, et la fin, l'ancien régime n'a pas été trompé en disant que les autres des arts libéraux soient hostiles.
- Dangers de l'industrialisme, branche moderne de la philosophie matérialiste. L'épître de M. Desargues en est l'écho et tend à démontrer l'un des principes de la philosophie spiritualiste. Sagesse et Justice des distinctions entre les professions.
848. Réponse à l'argument que tire M. Desargues, et en fait les hommes de génie valent leurs productions. Mais ce n'est pas une raison pour qu'ils ne soient.
849. Examen des textes pour répondre à la question pour M. Desargues de la monnaie. Distinction formelle de Calais, de Paul, de Justinien, par le sens commun.
850. Réponse à l'argument tiré de l'art. 1765 du Code civil.
851. Conclusion.
852. Règles générales et modalités de louage d'ouvrage.
853. Le Consommement.
854. Le Prix.
- Il n'est pas trop sévère, le contrat devient nul.
- Le prix peut être sous-entendu, ou dépendre de l'usage.
- Le prix peut consister en argent ou en denrées.
855. Le Louage d'ouvrage à faire.
856. Le Louage possible.
857. Le Louage non à faire par les lois.
858. Le Louage non contraire aux bonnes mœurs. Exemples. Consensus de l'usage en la loi pour le louage. — Prescription et prescription. — Louage de services. — Fabrication de chaussures et autres.
859. Des obligations réciproques imposées par le contrat de louage de l'ouvrage.
1. De l'usage du louage.
860. Le plus souvent le louage peut se faire remplacer. Conciliation de l'art. 1765 avec l'art. 1737.
861. L'obligation de faire l'ouvrage est indéfinie.
862. Le louage en dommages et intérêts.
863. L'ouvrier répond des difficultés de l'ouvrage, même quand elles proviennent de son matériel.
864. Réponse des matériaux qui lui sont fournis.
- De voir qu'on ne fait l'ouvrage.
865. Suite.
866. De la force majeure. Résumé.
867. Des obligations du louage.
868. Division du chapitre III en trois sections.
- Il ne peut pas être question de remplacement en application.
- Détails sur le contrat devenu libre-usage.
869. Il ne gouverne pas le droit civil et ne doit pas être confondu avec l'acte administratif. Son caractère, sa détermination. Erreur de la cour royale de Lyon.
870. Effet de la détermination du remplacement.
871. De la détermination après l'année de garantie.

872. C'est l'acte qui affecte la détermination de la garantie.
873. Des différents de l'acte majeur qui abroge la durée du service.
874. Des lois qui fixaient le remplacement d'argent pour les propres comptes. Le remplacement était obligé de rendre le prix.
875. De l'erreur qui avait agité le remplaçant. De son influence sur le contrat.
876. Lorsque la compagnie de remplacement est tombée en faillite, le remplaçant a-t-il action contre le remplaçant pour paiement de prix restant dû? — Contrevenir à l'acte civil.
877. Suite.
878. Suite.
879. De la part de garantie du père ou de la femme qui aide au contrat de remplacement.
880. Transition aux articles qui suivent.

SECTION PREMIÈRE.

DE LOUAGE EN GÉNÉRAL ET DES OUVRIERS.

881. Classification des problèmes, conditions et services auxquels s'applique cette section. Conférence des articles 1737 et 1779 avec les art. 1738-1761.
882. Sous les mots pour de travail dans l'art. 1779.
- Des de nos ouvrages dans la rubrique de cette section, l'interprétation des articles.
883. Distinction entre les domestiques et les ouvriers. — Sous-distinction entre les ouvriers. Des ouvriers à prix fait. Des journaux sous le rapport moral.
884. De la domesticité envisagée en même point de vue. Quel est la domesticité ainsi au danger de la domesticité volontaire qu'elle avait créée; des pages, varlets, écuyers. Usage de la conscription nationale pour abolir la domesticité.
885. État actuel de la classe domestique.
886. Législation civile qui la gouverne. Nécessité de suppléer par des lois pratiques.
- Mai civile et sociale de l'usage en s'occupant de son usage.
887. Des de nos domestiques. Nomme ainsi le P aux ses principes. Pourquoi cette appellation a disparu. Triple signification de nos domestiques dans l'ancien régime.
888. Sous un mot il n'y a pas toutes ses acceptions relatives.
889. De la manière dont se forme le louage des domestiques et ouvriers. Des articles.
890. Suite.
891. Lorsque le prix du louage est inférieur à 150 francs, on peut en faire le louage par l'usage. Maître et calculer le prix.
892. De la durée du louage de services. Explication de l'article 1760.
893. La nullité d'un engagement perpétuel est-elle d'ordre public?
- L'ancien droit en la considérait que comme purement relative. Exposé concis accompagné de l'Explication. Arrêt de parlement de Grenoble.
894. État des opinions depuis le Code civil. Deux questions d'actualité.
895. Première question. Le serviteur qui accepte son engagement parce qu'il est perpétuel, est-il tenu à des dommages et intérêts? Non.
896. Deuxième question. La nullité est-elle rétroactive? est-elle

991. Confirmation de cette écriture, que la réclamation dégage l'architecte.
996. Exception pour le cas où il a garanti pendant un certain laps de temps de l'ouvrage.
995. Responsabilité spéciale des architectes d'édifices.
994. 1^{re} Des vices du sol.
993. L'entrepreneur est responsable, alors même qu'il aurait prêté le maître de dessein de la construction.
992. Faute de cette écriture, qui a frappé M. Duranton.
991. 2^e Défaut de construction.
989. Dérive de la responsabilité du constructeur pour ces deux causes.
988. Suite.
987. Rapprochement de l'art. 1788 et de l'art. 1793. Étendue que le second donne au premier. Premier support.
986. Dernière rapport.
985. Qu'en tend-on par constructeur ?
984. Troisième rapport.
983. Mais la garantie accordée au maître par le constructeur n'a lieu que pour les gros ouvrages.
982. C'est au propriétaire demandeur en indemnité à prouver le défaut de construction ou le vice du sol.
981. Étendue de la responsabilité dérivée. Exclusion aux accidents sans que les vices du sol ou de la construction se manifestent. L'architecte est déchargé.
980. Mais si le vice se manifeste dans les dix ans, la propriété sera fixée au point de vue du dommage.
979. Résumé de l'opinion contraire.
978. Suite.
977. Suite.
976. Le vice de cette opinion vient de ce qu'elle confond le temps de la garantie avec le temps de l'action en garantie, deux choses fort différentes.
975. Autre système de la teneur de l'art. 1793, plus vicieux encore que celui qui vient d'être réfuté.
974. 3^e Incorporation des règlements.
973. Violation des règlements qui pourraient être la source des dommages. Ce cas est confondu avec le vice de construction.
972. Violation des règlements de voirie et des droits de voisinage.
971. L'art. 1793 n'a pas été fait pour le cas où le constructeur travaille aux ses propres terrains.
970. Affaire auquel l'art. 1793 a seule remédié.
969. Sur quel moyen l'art. 1793 lie les entrepreneurs.
968. La preuve des changements et augmentations à un plus ou moins au profit doit être écrite.
967. En est-il de même de la preuve du refus des augmentations ?
966. La loi repose sur les prétentions du constructeur qui prétendrait être compris dans le prix des matériaux.
965. Mais l'art. 1793 n'est pas applicable lorsque le constructeur n'a pas établi par un marché à forfait et un plan arrêté.
964. Il ne s'applique pas non plus au cas où le constructeur agit sur ses propres terrains. Sources de cette vérité.
963. De la réclamation du louage d'ouvrage que le maître du maître.
962. Faute de cette volonté et explication de ce droit de réclamation au maître.
961. Moyens pour qu'il ne soit pas préjudiciable à l'architecte.
960. Obligation du maître de payer à l'ouvrier tout ce qu'il aurait gagné dans l'entreprise si elle eût été terminée.
959. Sans de ces mots, tout ce qu'il aurait pu gagner, etc.
958. Cas groupés qui en feraient comprendre l'étendue.
957. Du cas où le maître a payé à l'ouvrier le prix entier des travaux quand il réclame.
956. La réclamation autorisée par l'art. 1793 pour les marchés à forfait, a lieu à plus forte raison pour les marchés à tant le terrain ou la pièce.
955. Le droit de réclamation passe au maître si ses héritiers.
954. L'art. 1793 ne s'applique pas au cas où l'ouvrier travaille aux ses propres choses.
953. Le droit de réclamation est nul si l'ouvrier n'est pas le maître du maître.
952. De la réclamation pour le mort de l'ouvrier, de l'architecte, de l'entrepreneur.
951. Distinction de l'ancien jurisprudence. Abolition. Le Code est toujours dans le même d'usage au même point.
950. Suite. Raison de ce nouvel état de choses.
949. La réclamation est abolie et l'ouvrier.
948. Conciliation de l'art. 1793 avec l'art. 1793.
947. Cas où ne s'applique pas l'art. 1793.
946. Suite.
945. Conciliation de la dissolution du contrat. Extrait de l'art. 1793.
944. Opposition qu'il y a entre l'art. 1793 et l'art. 1793.
943. Rapport aux écrivains.
942. Suite. Sans de mot utile employé dans l'art. 1793.
941. Autre observation sur la signification de ce mot.
940. Les art. 1793 et 1793 sont étrangers au cas où l'ouvrier travaille aux ses propres choses.
939. Le louage d'ouvrage n'est pas dissous par le mort du maître.
938. La règle donnée dans l'art. 1793 est un exemple de l'art. 1793.
937. Exposé de l'art. 1793. Ses fondements.
936. Erreur de M. Delvincourt sur ce point.
935. Il donne une action directe aux ouvriers.
934. Motifs de cette action.
933. Elle est la source de l'art. 1793.
932. Des paragraphes relatifs à l'entrepreneur, ainsi l'action des ouvriers.
931. De la preuve de ces paragraphes.
930. Conciliation pour que l'art. 1793 soit applicable. Il ne peut être pas à son contraire les faits employés par l'entrepreneur.
929. Origine de l'art. 1793. Son utilité.

CHAPITRE IV.

DU BAIL À CHÂTEL.

SECTION PREMIÈRE.

DISTRIBUTION GÉNÉRALE.

1036. Origine de mot chaptel. Utilité du contrat de chaptel pour l'agriculture et le commerce. Motifs de l'emploi d'un tel mot.
1035. Difficulté de donner son véritable sens de chaptel.
1034. Quels étaient au fond le maître, le maître.

TABLE

GÉNÉRALE, ALPHABÉTIQUE ET ANALYTIQUE

DES MATIÈRES

CONTENUES DANS CET OUVRAGE.

Les chiffres indiquent le numéro des paragraphes et non le page.

La lettre (E), placée à côté d'un numéro, indique que le sujet se réfère au Commentaire de l'Echange.

Les autres numéros qui ne sont pas accompagnés de cette indication, se réfèrent au Commentaire de Louage.

A.

Actes de reconnaissance qui ont cours de résolutions de l'empy-
téose 47.

Accessions. La puissance du droit d'accession rend suscep-
tible de location des choses qui, *initia*, n'en sont pas sus-
ceptibles 83. — Mais il en faut par conséquent avec des ac-
cessions de l'immuable, des choses qui n'aient réellement
pas parties.

Accessions ou au moins celles, qui doivent être différés ou
fermées 168 et 169. — De la suppression ou l'opposition
par force majeure d'un accessoire de la chose louée, 825.
Acquiesce si celui qui acquiesce sans connaissance ou im-
puissance doit peut demander la nullité du contrat. 85 (E).
— Dans l'ancien droit, l'acquiesce pouvait espérer la fer-
meté ; il n'en est plus de même aujourd'hui ; il doit entrete-
ner la loi 47 et 101.

Actu. Frais d'acte dans l'échange. 43 (E) — L'acte n'est un leg
peut, en outre qu'il n'est, est opposable au tiers acqui-
reur ou au propriétaire. 327, 343.

Acte d'administration. Le bail est un acte d'administration
18. — Conséquences de ce caractère au bail de la
chose d'usage, 95.

Actus animatus se déduit. Le propriétaire d'un bail a
celles rendues les tiers pour reprendre sa chose, il en doit
entièrement se droit annuels. 25 (E). — La condition des
Romeis d'un acte animatus, 85 (E). — L'acte
se résout à son premier script, 35 (E) — Nature de l'ac-
tion en différé de la chose louée. 176. — De l'action en
différé, de la chose vendue, 473, note.

Actus animatus. L'empyétéose peut l'accession, 88. — Mais
non pas la ferme 304, 371, 314.

Accession. De l'accession de maître dans le cas de son-

testation aux les gains de domestiques 854, 855 et 856.
Acte public, ou domaine public des Romains. Révolution
enquêtes dans les. 31.

Acte vestigial. Origine de l'empyétéose. 81.

Accession. Elle accède au matériellement de la propriété
au parcelle d'égale 15, note (E) — Les deux parties
sont semblables à l'agriculture 78. — Abrogation de la
loi *Emptorem*, par l'accession au matériellement de l'indivis
de l'agriculture. 681.

Actus animatus d'agriculture. L'accession au matériellement,
l'accession au matériellement ; lequel est préférable 782, 854, l'ac-
griculture a été par toujours d'usage pour le domaine 607.
— Nature des agriculteurs. 683. — Accession, l'agricul-
ture compte quelques progrès, 663.

Influence du capital sur l'agriculture. 1021.

Accession. En quel compte au droit. 57.

Accession. Indivis de l'indivis de la loi, qui peut l'en-
prouver 25 (E).

Accession. Si le bail est une accession temporelle de la chose, 5.
Accession. Si le bail est droit à la jouissance de l'ac-
tion. 189.

Accession. Le propriétaire qui a déposé la superficie du
sol de son immeuble, le reprend, au 8e de bail, avec les
accessions. 30. — L'empyétéose n'est pas l'ac-
cession des terres. 46. — Quel est l'accession des terres
par l'empyétéose. 48. — Dans quel cas le bailleur peut il
réclamer une indemnité pour les accessions. 331 et
101.

Accession. Droit de l'accession sur la chose, 19. — Dif-
férence de l'accession et de bail. 18.

Accession. Leur responsabilité. 383. — *Pourquoi*
du 841. — Il sont responsables, alors même qu'ils ont
fait connaître au propriétaire le danger de la continuation

[Les chiffres renvoient aux numéros. — La lettre E indique Échange]

— On peut échanger des lambeaux contre des meubles. 4 (E). — Échange d'usage de suite. 3 (E). — Échange avec suite est il susceptible de rescision ? 9 (E). — Du conseillement et de son expression en matière d'échange 11 d 13 (E). — De la résiliation. 13 (E). — Des causes de rescision qui rendent la différence impossible. 23 et suite (E). — Droit de l'échangeur contre son coéchangeur et contre les tiers. 30 et 35 (E). — Le rescision n'a pas lieu des l'échange. 37 (E). — Faute de l'échangeur des imputations et des causes auxquelles elle donne lieu ; accretions résout par lesquelles et les combats. 43, suite (E).

ÉCHANGEUR. Sens de ce mot. 1133 — A quel appartient dans le chapelet le profit des descendants. 1135.

ÉCHANGEUR. Digne de l'empyrotisme. 31. — Ses biens. 31. — Son dévouement aux lois empyrotiques. 31. — Elle fait un usage d'illusions des gens de domaines des empyrotiques, et de la suite contre les effets de la population. 31. — Droits de l'empyrotisme. 31. — Obligations de payer le canon empyrotique, quel qu'il soit en argent et en or. 31. — L'empyrotisme est-il de loi, de coutume, ou de droit ? 31. — Rôle de l'empyrotisme dans la société. 31. — Ses rapports avec le droit de suite. 31. — Ses obligations de l'empyrotisme dans le canon. 31. — Droits de l'empyrotisme. 31. — La résiliation qu'elle impose au législateur dans notre droit français. 31. — Il n'est pas étranger de droit romain. 31. — Différences historiques à l'égard. 31. — Tous les droits de la domoie elle 31. — Différence de l'empyrotisme et du droit de succession. 31. — Comment s'applique l'empyrotisme. 31 et suite. — Ses effets historiques. 31. — Durée de l'empyrotisme. 31, 32. — De son droit à la chose, à la pèche, à l'écoulement. 31. — De son obligation au gain à l'empyrotisme. 31. — Comment doit l'empyrotisme. 31. — De l'empyrotisme s'y émet par la suite et conclusion. 40. — De l'absence de la perte de la chose et la distinction du canon. 41. — Si l'empyrotisme peut rendre, hypothèque, etc. 44, 45. — De la cause empyrotique. 44. — De la différence de l'empyrotisme et de son état de la payement du canon. 41. — De la cessation de l'empyrotisme pour cause d'absence, d'absence et de suite. 47. — De son des conséquences liées par l'empyrotisme pendant sa période. 44. — Différence de l'empyrotisme. 31. — Le canon empyrotique n'a pas été prouvé par le C. C. 31. — (Lesquels est il peut être employé dans l'usage. 31, 32.

Quelle sont les époques auxquelles le bail empyrotique a eu la plus d'influence. 31.

Différence de l'empyrotisme et du bail à rente foncière. 31. — De la faculté de préemption. 31.

La faculté de rachat ne s'applique pas aux empyrotiques non préemptibles. 31.

Le droit de quel, tiers et de suite est une empyrotique. 31.

ÉCHANGÉ. Lait d'huile. 312, 313. — Des appartenances à la ferme. 312.

Le bailleur se peut enlever la destination. 312, 313. — Obligations de l'échangeur contre son coéchangeur. 313.

Exécution de, droit d'engagement de son échange. 313, suite (E).

ÉCHANGÉ. Voy. *Quatre, Quatre, Parce majeure, Louage*, etc.

Responsabilité spéciale des entrepreneurs pour vices de la loi. 311. — Défaut de construction. 311. — Inobservation des règlements. 311. — Voy. *Architecte*.

Des obligations de la plus tardive et notées. 311 et suite. Sens de la loi sous peine de suite. 311 et suite. Sens de la loi sous peine de suite. 311 et suite.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

ÉCHANGÉ. De la règle d'indivision par l'indivision. 1076, 1077.

F.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

FACILE. A qui le premier doit il payer en cas de suite de la suite. 311, 312. — De la suite en cas de suite de la suite. 311, 312.

(L'analyse se rapporte aux nombres. — Les lettres P indiquent l'échange.)

le régime du Code civil, qui veut que l'usufruitier respecte le bail, art. 442. — Le fermier est le possesseur de l'agriculture. Rapporté comme tel de ses droits et de ses devoirs. 312 et suite. — Détail des obligations du fermier. Garantie la forme du bétail et du matériel. 401. — Cultiver. 323. — Soigner le sol en bon père de famille. 403. — Bien cultiver. 423, 425 (voy. *Amélioration*). — Laisser précieuses agricoles et non pas toujours délaissées. 403. — Ne point changer la destination des parcelles, engrais et fourrages. 425. — Le fermier qui son bail oblige à acheter qui lui-même, sauf exception d'habiles les décrets de la ferme 405. — Dût engranger dans les lieux et de destination. 425. — Dût prendre la propriété des marchandises et meubles. 387 à 401. — Action du fermier en réduction de prix, de cas de délaire son bail. 402 à 741.

Fermier usufruitier ou usufruitier. Obligations respectives, ménagement pour faciliter le travail. 377 et suite. — Du cheptel donné au fermier. Comment le fermier le possède. 1216.

Ferme, sources impures des richesses du soc, sous les empires romains. 34. Voy. *Domotique*.

Ferme usuelle. De ses limites sous l'empire romain. 43. — Rôle important que la force majeure joue dans la ferme. 302 et suite. — Sa délimitation. 304. — Des cas fortuits prévus et imprévus. 301, 308. — Cause de la force majeure. 305. — Cas fortuits naturels. 311. — Cas fortuits provoqués du fait de l'homme. 310. — Garantie qui doit assumer la force majeure pour être imputable. 312. — Il faut aussi la coexistence dans la fréquence. 311. — De la perte de la chose louée, par force majeure. 413 et suite. — Exemples de fait du prince. 315 et suite. — Le locataire privé par force majeure d'une partie de la chose peut opter entre la résiliation ou une diminution de prix. 414. — S'il reste. Il est fondé à exiger la réparation. 327. — Il y a certaines exceptions qui s'appliquent par conséquent la force, par exemple l'incendie. 357. — C'est à celui qui allègue la force majeure, à prouver qu'elle a été exempt de faute. 329. — Remplacement dans le cheptel. 1219. — De son rôle dans la force majeure, sans détruire la chose, ni empêcher la jouissance. 325 et suite. — La coexistence dans l'incendie n'est pas un dérivé de force majeure. 353. — Du cas où la force majeure change la destination de la chose. 325. — Exemples d'un cas malin loué pour y établir une maison de jeu. 351. — En cas de force majeure détruit un accessoire de la chose. 335. — On ne suppose l'usage, comme quand la machine s'arrête dans l'été le source qui alimente le moulin. 355. — On accorde la force majeure s'aggravant au cas d'incendie corporel dans le bail, par exemple, à la terre, au pré. 354, 357. — Le bailleur peut se garantir par caution de l'effet de la force majeure. 359, 359. — Si la force majeure qui fait disparaître les bénéfices du preneur peut donner matière à une augmentation de prix. 358. — Différence entre la force majeure qui détruit, et des fautes de réparation à faire d'urgence. 347. — Différence entre la force majeure et certains cas où le preneur de la chose peut se garantir par caution. 361. — Des paiements faits par force majeure à un maraîcher. 364, 365. — Le locataire n'est pas tenu des dégradations causées par force majeure. 366. — La force majeure soustraite à la rétrocession. 369. — C'est au preneur à prouver la force majeure et la rétrocession. 369, 371, 372, 453. — Exemples de force majeure, qui déchargent le preneur de la responsabilité. 368, 370, 372, 453. — Des événements de force majeure qui affectent les récoltes. 377, 380; voy. *Perle*, *Rédemption*. — La précaution peut se charger de la force majeure. 386. — Que comprend cette

analyse? 355. — De l'efficacité de la force majeure sur le louage de services. 371, 371, et sur le louage de services. 373 et suite. — Des cas dans lesquels la force majeure. 373. — De la force majeure dans les échanges simples. 383. — Fontaine. Décharge des taxes sur la ferme. 386. — Faut-il s'en. Qui doit les payer dans l'échange? 387 (E.).

Fruits. Différence de la vente des fruits et du bail. 325. — Du régime des fruits de la chose louée. Sous quel bail et à quel écartement de cause. 338. — Application des principes de la matière à la perte tombant sur les produits d'un établissement industriel. 339. — Les fruits récoltés résultent pour le fermier. 331. — Les produits extracurriculaires d'appropriation qui ne font pas. 318. — La ferme doit supporter les fruits dans la chose à ce délaire. 335. — Principe de la responsabilité des fruits de la ferme. 403. — Les fruits sont les perceptions de la partie de la chose et leur perte est réglée comme la perte du fonds même. 405. — Indemnité due au fermier pour la perte des fruits par force majeure. 405 à 711. Voy. *Perle*, *Rédemption*, *Sécurité*.

Lorsque les fruits sont séparés de la terre, la perte est pour le fermier. 713 et suite. — Quand sont-ils considérés comme par lui? 747.

Fumure. Utilité du fumage des terres. Attention des cultivateurs à l'humus pour entretenir leurs terres d'engrais. 740. Voy. *Engrais*.

Les fermiers doivent que les bêtes soient à leur disposition en exception 1110, 1223. — Mais pas dans le cheptel de fer. 1631.

G.

Garde ou conscription de personnes. Des difficultés qui peuvent survenir à ce sujet entre le maître et le serviteur. 549 à 555.

Garnement. S'il est de droit dans l'échange comme dans le bail. 3 (E.). — Si la garantie du preneur par le bailleur en cas de force majeure. 101 et suite. — Si le bailleur de sa faute personnelle. 101 et suite. — Si le bailleur peut se décharger, par son événement, de la garantie de sa faute personnelle. 101 et suite. — Si la garantie du preneur les états et délaire dans le cas de la chose louée. 103. — Garantie des personnes pour les engagements de ferme dans la chose louée. 311 et suite. — Exemple de l'obligation de caution en général. 327. — Garantie des personnes pour les troubles occasionnés par des tiers. 355 et suite. — Ce que comprend cette obligation. 377. — Le preneur la fait et assure de précaution à acquiescer le preneur. 377, 378, 379. — Des conditions requises pour la faire pour les personnes ou les choses. 381 et suite. — Des personnes contre lesquelles on s'adresse pour la force majeure. 381. — Indivisibilité de l'obligation de caution. 382, suite. — Exception de caution. 381. — Indivisibilité de cette exception. 386, suite.

Garde des biens. Le locataire doit garantir de meubles les biens. 328. — De quelle qualité de meubles? 333. — En quelle quantité? 331. — Quand cette obligation s'applique? 335. — Quand s'applique-t-elle avec coup? 336. — Le fermier doit garantir la ferme de bétail et d'objets. 348.

Garde des biens. Sont de ce mot. 341, 346, 343.

H.

Hébergement. Des biens dont il est l'objet, à quelle clause s'applique-t-il? 387, 433.

(Les chiffres renvoient aux nombres. — La lettre E indique échange.)

ou de force majeure qui détermine ou éteint le droit. 483 et suite. — Le locataire ne peut changer la forme de la chose louée. 331 et suite. — Des obligations du locataire relativement aux travaux aggraves par le tiers à la jouissance du preneur. 335, 335 et suite. — Comment le locataire peut assigner le locataire. 434, 435. — Antichrèse le locataire pouvait assigner le locataire quand il venait occuper lui-même sa maison. 475. — Le locataire doit rendre des indemnités pour ses fermes. 486.

Locater successus. Droit du maître des fonds et meubles, le locataire d'interdire l'acte même. 4 (E). — Les baux au-dessus de 9 ans et les baux 4 ans et distincts joints aux baux et ventes. 45. — Oracles des baux et ventes. 31.

Loc. Eor. Son objet. Sur quel louage. 475. — Abolue par le Code civil. 313. — Mais on peut la faire rendre aux conventions. 334. — Principes qui gouvernent cette antichrèse dont il y a d'assez fréquents exemples. 435 et suite.

Voy. *Expansio*, *Réhabilitation*.

Loc. Farnese. Son adrogation, elle mettrait la propriété en harmonie avec les fermes, mais elle n'est pas utile. 464 et suite.

Locate. Louage des choses et du travail. 1. — Définition de louage des choses. 3. — Conditions qui en exigent. 3. — Du prix dans le louage. Ses conditions, il peut varier en durée. 4. — Du prix 4 fois par des années. 3. — Du prix réglé d'avance par l'usage. 3. — Le louage est un contrat consensuel, mais il n'est pas entre les parties une égalité réciproque. 313.

Le louage doit être temporaire. 4. — Se le louage engage de la part du loc. 4 et suite. — 511 en grande ou droit incommutable. 45 et suite. — Est-il susceptible d'hypothèque. 18.

Différences de louage et de la vente. 31.

Différences du louage et de plusieurs autres contrats, tels que l'usufruit, contrat de superficie, bail à cens, emphytéose, bail à rente, locataire, bail à ouvrage, à charge, à complant, etc. Voy. *Bail à ferme*.

Du louage de l'industrie. 45. — L'usage est le louage à l'usage par le locataire. 64.

Les règles de louage des meubles, des biens meublés, s'appliquent par analogie au louage des choses, chaudières, chaudières d'eau, etc., dont on parle par le Code civil.

Quelles sont les choses susceptibles d'être louées? 41, et suite. — On ne peut louer les choses fungibles. 45. — On peut cependant les louer quand elles sont destinées à être susceptibles d'être louées. 41. — On ne peut pas louer toutes les choses qu'on peut louer, 44. — Pas et usage, 44. — Un office. 45. — Indépendamment, il y a des choses qui peuvent être louées, qu'on les ait ou pu les louer. 45. — Le louage de la chose d'autrui est nul comme acte d'émancipation. 42. — On ne peut pas louer, les mêmes choses que pour acheter. 56. — Louage de la chose fungible. 140. — Baux d'un acte d'usage d'une clause résolutoire. 140. — On ne peut pas en condition. 140. — De la force et de la preuve du contrat de louage. 143 et suite.

Les locataires différents du bailment sont présumés fraudant si cela ou non par authenticité. 107.

Des sous-locations. Voy. ce mot.

Des personnes capables de louer. 144 et 145.

Des obligations du locataire. Voy. *Locataire*.

Influence de la force majeure sur le bail. 174 et suite. Voy. *Force majeure*.

Des obligations du locataire. 493 et suite.

Le louage produit un droit réel qui s'élève contre tout.

Grande innovation opérée à ce sujet par le Code civil. 473 à 504. — Dans l'ancien droit les baux ne s'engagent que le droit réel. 35, 178.

De louage des meubles et des meubles. Voy. *Bail à loyer*.

De louage des biens meublés. Voy. *Forme*, *Ferme*, et *Bail à ferme*.

De louage d'ouvrage et d'industrie. 397. Voy. *Ouvrage* et *Ouvrier*.

Louage des domestiques. 344, 350 et suite. Voy. *Domestique*.

Locus. Bail à loyer. 3, 4 et suite. Voy. *Bail*. Dans des baux de maison. 330, 337. — Dans des baux de meubles. 335.

Locuti. Du paiement des loyers. De son inscription. 328, 443. — De son mode. 344. — En cas de louage. 340. — En cas de chargement de meubles. 347. — Des quantités des loyers. 397. — Des quantités sans limite. 347. — Prescription des loyers. 344. — Combien de termes doivent être payés par les meubles garnissant les lieux. 341. — Le travail des professions libérales ne se paye pas par loyer. 405.

LI.

Litens. Du bail de meubles. 336, 337. — Le locataire doit payer les lieux. 335. — Durée des baux de maisons. 336, 337.

Litens. Différences de mandat et de louage d'ouvrage. 341. — La priation la différence entre l'un et l'autre. Le mandat n'a pas de prix, on le travail de professions libérales est le même. 341. — Différences entre l'honneur d'un mandat et le mandat. 341. — Le mandat est gratuit. 344. — Vénalité canonique de mandat. 344. — Mandat de démission qu'on donne le Code civil. 345, 416.

Litens. (Droit et mandat) Différences entre les devoirs et mandats, et le louage de fermes. 338. — Différences de mandats. 344. — Quand l'ouvrage fournit les matières d'un acte et on se consacre au louage. 344 et suite. — Dans la perte de la chose entre les mains de l'entrepreneur, distinction. 370, 371, 372. — De la réclamation de l'ouvrage. 374. — De la réclamation des devoirs et mandats. 1035. — Responsabilité spéciale dans les affaires et l'entrepreneuse. 361 à 1015.

Litens. De son droit pour louer les biens de la femme. 131 et suite.

Litens. L'école des mandataires et démissionnaires; elle est presque toujours dans la loi. 3, suite. 407.

Litens. Lorsque l'ouvrage fournit les matières, en cas de louage on paie 750, 853, 853.

Litens. Sa définition et son bail hypothécaire. 448.

Litens. Voy. *Particularité*.

Litens. Voy. *Colon partiaire*.

Litens. Le locataire doit payer les lieux de meubles. 338. — De quelle quantité? 338. — De quelle quantité. 331. — De bail des meubles? 335, 118, 140, 175, 401, 394. — De la règle. — En fait de meubles la possession vaut titre. 1145 et suite.

Litens. L'emphtote a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

Litens. Le locataire a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

Litens. Le locataire a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

Litens. Le locataire a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

Litens. Le locataire a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

Litens. Le locataire a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

Litens. Le locataire a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

Litens. Le locataire a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

Litens. Le locataire a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

Litens. Le locataire a-t-il le droit de les louer? 338. — Les choses sont susceptibles d'être louées. 31.

et la mort de celui qui l'a résolu. 445. — La mort du Fournier résout le contrat. 1073. — Quel est le motif du déchéance ? 1163.

MORTS. Des réquisitions locales d'un moulin. 164. Du séquestre du moulin loué, par l'effet d'une sécheresse insolite. 335.

N.

NÉGOCIATION. NÈGRE. Les compagnes arpenteuses ont le remplacement des jeunes sœurs sont-elles les négociations générales des parties ? 738 et suiv.

NATUREL. La nullité d'un acte n'est pas une cause de garantie. 33 (1). — L'absence d'indemnité pour l'aliénation du fonds dotal faite à un séquestre qui a connu la circonstance de doublement n'est pas une cause de nullité. 43 (15).

De la nullité de l'engagement du maître pour la vente d'un homme. 453. — Cette nullité est-elle absolue ? 453, 454. Comment s'applique la nullité des clauses défendues dans l'intérêt du chaptalier. 1157.

O.

OUVERTURE. Fall d'un seigneur. Influence de la force majeure sur son bail. 330 et suiv.

OUVRAGES. Louage d'ouvrage. 1 et 43. — Dans le contrat, qui est locataire et locataire ? 43, 44. — État du louage d'ouvrage. 747. — Différence du louage des choses et du louage d'ouvrage. 747. — Pourquoi le louage d'ouvrage ne produit pas de contrainte pécuniaire. 747. — Il se résout en dommages et intérêts. 747. — N'est pas une vente. 747, 748. — Quel quand l'ouvrier fournit le matériel ? Contre ceux entre les juristes on le résout. 748. — Et entre les auteurs français. 815, 816. — Différence entre le louage d'ouvrage et le mandat. 741. — De l'ouvrage de l'arpenteur, du professeur, du notaire, de l'avocat, du procureur, du notaire. 11. — Le maître ou le louage d'ouvrage ? 748 et suiv. — Les professions libérales ne se louent pas par un loyer. 815. — Éléments du louage d'ouvrage. 816. — L'ouvrage ne doit pas être défectueux, ou contraire aux bonnes mœurs. 416. — L'obligation de faire un ouvrage est indéterminée. 841.

Voy. *Marché, Devis et marché, Entrepreneur, Architecte*.

De la perte de la chose entre les mains de l'ouvrier. 871, 874. — Vérification de l'ouvrage. 888. — Réalisation du louage d'ouvrage. 1033.

OUVRIER. L'ouvrier est le locataire dans le louage d'ouvrage. 871, 874. — Quand l'ouvrier fournit le matériel, le contrat est-il un louage d'ouvrage ou un mandat de vente ? 740, 803, 814. — L'ouvrier peut indépendamment se faire entrepreneur. 888. — Déception. 830. — État et libération du tout ouvrier. 448. — Des journaux. 413. — Des ouvriers et la loi. 815.

Voy. *Ouvrage, Devis, Marché, Architecte, Entrepreneur*.

De la perte de la chose entre les mains de l'ouvrier. 871, 874.

La mort de l'ouvrier résout le contrat. 1454. — Conséquences de cette résolution. 1638.

Actions diverses des ouvriers, maçons, charpentiers, et autres employés à la construction d'un bâtiment. 1417 et suiv. — Quand un ouvrier est-il entrepreneur ? 1635.

P.

PAYEMENT. Payement à un propriétaire par force majeure est valable. 331, 334. — A qui le preneur doit-il payer au cas de sécheresse et de famine. 334. — Des payements faits par le sous-locataire au sous-bailleur, et de la force qu'ils ont à l'égard du propriétaire. 334 et 336. — Des payements multiples. 454. — Du payement du prix de ferme. Est-il dû si le seigneur ? 371. — Du payement quand le prix consiste en denrées. Différences commerciales. 474.

PAYEMENT. Appartenance à la ferme. Le fermier ne peut en changer la destination. 468. — Obligation du fermier pendant tout son bail. 743. — Utilité des peines pour l'obligation des terres. 744.

PAYEMENT. Si le preneur peut demander le portage. 505. — Du portage du chaptal. 516 et 517.

POISSONNERS. Leur statut. 1014. — Mau il ne faut pas en avoir. 1015.

POISSON. D'un droit de péage. Statuts qui affectent la jouissance de poisson. Action de ce droit. 438, 439.

POISSON. Le seigneur doit rendre compte des poisons. 1033.

PÊCHE. L'emphytéote a le droit de pêche. 68. — La ferme Pay II 144.

PÊCHE. Et encore de la chose dans l'échange. 6 et 38 (15). — Voy. *Pêche*.

PÊCHE. De la chose louée. De cette partie la propriété arrive par son effet. 332 à 310. — La perte partielle ou une locataire ou action par sécheresse des rigueurs. 888. — Perte des fruits d'après que la ferme. 888. — Jusqu'à déchéance. 748. — Comment se détermine-t-elle. 748, 749. — Compensation des denrées données avec les marchandises. 761, 761 et suiv. — Comment se détermine la perte ? 749. — Quand les fruits sont séparés de la ferme, la perte est pour le fermier. 744 et suiv. — Il n'est pas admissible qu'ils soient engagés. 745. — Perte de la chose volée. Obligation de restituer. 431. — Perte de la chose qu'un ouvrier doit travailler. 871 et suiv. 851, 852 et suiv. — Délégation de la chose dans le chaptal simple. 505 et suiv. — Si dans le chaptal à moitié. 1341. — Et dans le chaptal de fer. 1338. — Et dans le chaptal donné en colon partiaire. 1444.

PÊCHE. Les denrées majeures. Quand on les réalise, la réalisation des biens. 335.

POISSONNIER. Gèle du fermier qui occupe poissonnier d'emprunt. 4, 205, 271. — L'emphytéote a l'action poissonnière. 34. — Si le preneur qui n'a pas encore pris poissonnier peut être saisi par l'acquéreur. 445, 446 et suiv.

De la règle *En fait de meubles, la possession vaut titre*. 1445 et suiv.

POISSONNIER. Voy. *Locataire*. Le preneur a le droit réel. 475 et suiv.

POISSONNIER. Est un moyen d'acquiescement l'emphytéote. 88. — Prescription des terres et réclamation. 346, 348. — Prescription de l'indemnité ou suppression de pèche, ou diminution de prix pour cause de sécheresse. 459. — De l'action contre les archaïques et les entrepreneurs. 1610, 1612.

POISSONNIER. De la loi. Elle est contre le preneur qui doit prouver la force majeure. 314, 443, 501, 825. — Et contre le vendeur. 826. — Et contre l'ouvrier. 867.

POISSON. Quand le preneur des biens doit être déchu ? Quand elle ne peut être faite par l'ouvrier, ni par le seigneur, ni par l'intermédiaire des lois et ordonnances. 100 à 125. — Preuve des conditions de fait. 118. — De la condition de résigner l'acte par écrit. 114. — De la preuve que le locataire a fait mauvaise usage de la chose. 303. — Comment le locataire peut pro-

[Les chiffres renvoient aux numéros. — La lettre S. indique Échange.]

De la réduction de pris pour défaut de contenance. 653 et suiv.

L'action en réduction de pris pour dommage causé par force majeure ou inculte, précédée des trois principes, et n'est pas une exception au régime du bail. 653, 654, (Voy. Part.). — Contredit s'oppose à la réduction. 741.

Régime des biens. Voir l'ouvrage. 10 (E).

Régime. De la règle Succession particulière non foncière sous contrat et de son abrogation par la Code civil. 471 et suiv. Renseignements sur le contrat de remplacement militaire et son contrat de louage. 444. — Définition de ce contrat. 319 et suiv. — De la possibilité de remplir et du remplaçant quand il est traité pour l'indemnité d'une compagnie de remplacement. 457. — Responsabilité de la compagnie. 458 et suiv.

Régime des biens. Le régime des biens est le régime du bail. 10, 24, 34.

Régime des biens. Voy. Bail à rente foncière. Renseignements sur le régime des biens. 54. — À quel contrat on s'applique par le bail. 53, 54, 55, 56, 57 et suiv.

Régime des biens. Ajoutez à l'ouvrage. 44.

Régime des biens. Grosse est le régime de l'usufruit. 36.

La responsabilité que le preneur supporte les grosses réparations du bail par conséquent du bail au bailleur. 37. — Différence entre les réparations et les réductions. 42. — La chose doit être délivrée au preneur en bon état de réparation. 164. — Et il doit l'entretenir pendant le bail, et ce n'est de réparations locatives, lesquelles sont à la charge du preneur. 175. — Détail des réparations locatives. 174, 351 et suiv. — Réparation d'un objet. 174. — Cause des réparations. 174. — Réparation à la charge du bailleur. 180. — Les réparations d'un objet. 184. — Le locataire peut demander la réparation de la chose qui a été détruite ou partie par force majeure. 320. — Les réparations d'un objet à la charge du bailleur pendant la durée du bail. 249. — Conditions pour qu'elle soit due au bailleur par le bailleur. 247. — Le preneur est tenu de la chose en bon état de réparation locale. 319. — Et au-delà de ces grosses réparations. 473 et 514 semblable. — De la preuve à faire de l'état des lieux. 546, 547. — Les actions pour réparations locales se prescrivent dans le laps de six mois. 514. — Dans quel cas le bailleur n'est-il tenu de payer l'indemnité pour les réparations qu'il a faites. 551, 542 et suiv. — Détail des réparations locales. 454 et 550. — Pour qu'elle soit à la charge du preneur. 565, 177. — Si la chose est détruite par suite de l'usage nécessaire de la chose, le locataire n'en est pas tenu. 444.

Des réparations à faire à la chose dont plusieurs localités ont la jouissance commune. 509.

Des réparations locales auxquelles est tenu le fermier. 444.

Régime. L'échange n'est de celle qui est susceptible de résiliation. P. et 24 (E). — La résiliation n'a pas lieu en échange. 35 (E). — Si dans le laps de six mois. 5.

Régime. De l'échange. 24 (E). — L'échange est une cause de résiliation. 24 (E). — Différence entre les effets de la résiliation et de l'échange. 45 (E). — La résiliation des biens foncières n'est pas la même chose que l'échange. 45 (E). — La résiliation opère un effet principal et un autre elle fait revivre la chose louée et quitte. 34 (E).

Régime. De la chose qui est la chose. 317. — Le preneur n'est pas tenu d'indemnité que cette chose soit entièrement consumée. 321. — Résiliation du bail pour chose.

de P. la jouissance, par suite de force majeure. 245. — En général, qui le dommage que le locataire cause au bailleur. 246 et suiv. — Le bailleur peut demander la résiliation pour changement de destination du lieu et usage dommageable. 747. — Caractère de l'action en résiliation. Elle est mise en personnel. 747. — De la résiliation du bail pour congé. 401 et suiv. — Des autres causes de résiliation du bail. 402. — De la résiliation. 407. — De la mort du locataire. 408, 474. — Définition du bail loué au cas que le preneur en grand par le bailleur. 413. — La résiliation par défaut de paiement à lieu tant contre le preneur que contre son sous-locataire. 546. — La résiliation de l'acte de bailleur n'est pas la résiliation du bail. 413. — Résiliation du bail par le locataire de prendre. L'indemnité qu'il doit. 444 et suiv. — Le bailleur peut se réserver le droit de résilier le bail, par exemple le même le bailleur. 444 et suiv. — De la résiliation de bail à louage, et le sous-locataire. 444. — Le bail à louage est il résilié par la mort du colon partiel. 747. — Le droit de continuation n'est pas une cause de résiliation du bail. 741. — Résiliation du louage de services. 744 et suiv. — Résiliation du louage d'ouvrage. 1025. — Par le locataire. 1025. — De la mort de l'ouvrier. 1025. — Suite de cette résiliation. 1026. — Résiliation du chapelet par l'expiration de terme. 1144. — Par la résiliation des parties. 1170. — Par la mort du chapelet. 1166.

Régime des biens. Voy. Part.

Régime des biens. Droit de résiliation. Le bailleur n'a-t-il qu'un droit de résiliation? 14, 425.

Régime des biens. Dans le cas de la mort du bailleur, le bail est résilié. 4 (E).

Régime des biens. De l'acte de résiliation entre les tiers détenteurs, de la part du bailleur et du locataire. 45 (E). — La résiliation des biens foncières n'est pas une résiliation qui résilie l'acte de bail. 45 (E).

Régime. Franchise des incendies à Rome. Tableau de cette franchise. 358.

S.

Succès. La règle des succès avait des destinées favorables au développement de droit naturel. 2 (E).

Succès. Droit de la chose du chapelet. Action et seconde droit successif. 4151, 1237.

Succès. Action, à quel le preneur doit-il payer le prix en cas de résiliation. 325, 347. — Femme actionne de la chose en échange. 444.

Succès. Suite de la mort d'un bailleur à l'expiration d'un bail. 741. (Voy. Succession.)

Succès. Suite de la mort. 744.

Succès. Suite qui en résilie la perte par force majeure. 744, 745. — Droits de l'ouvrier successif quand est successif. 744.

Succès. Louage de services. 351. — Pour combien de temps peut-on engager ses services? 357, 353. — De la suite de l'engagement. 314, 453, 454. — Voy. Succession, Résiliation.

Succès. Le preneur est responsable des servitudes qu'il laisse perdre par son usage. 347.

Succès. Le bail à louage partiel est une société. 636. — Exception à la règle que la société fait avec la mort de l'un des associés. 447. — Le chapelet simple est une société. 1061.

Succès. Opposé à l'usufruit dans le contrat hypothécaire. 43.

(Les chiffres renvoyant aux numéros. — Le lettre E, indique échange)

seul n'en est pas responsable. 353. — Mais c'est à lui à prouver que la dégradation a eu lieu par vétusté. 363. — Exemples de dégradations occasionnées par vétusté. 359, 360, 377, 383.

Ventes achetés de la chose (sauf douze années à garantie. 199 et suiv. Voy. *Défense*).

Vices des attraits et des matières de louage. 193 et suiv.

Vices. Le bail à occupation ferme la nature de la chose. 59. — De même le bail à quart, tiers et demi-année. 59.

Voyageurs. Étendus du cas 191, 194. — Obligation des voituriers en descentes, 195, 199. — Obligation de commencer des transports 194. — Historique de l'industrie maragiste, 197. — Le louage de voitures est une obligation de faire. 191. — Dans quel cas y trouve-t-on le mélange d'un louage

de choses. 194. — Le voiturier est coupable en deux cas : si au départ, sans quel point de vue. 197. — De la responsabilité dans ses rapports avec le voyageur. 193 et suiv. — Obligations du voiturier en cas de perte de la chose volée. 191, 199. — Du cas d'assurance. 197, 199.

Du moment où commence la responsabilité du voiturier. 199. — Quand est-il tenu de la chose à transporter. 193, 199 et suiv. — Quels individus sont tenus de la chose à transporter. 199 et suiv.

Des transports d'argent, formalités à ce sujet. 197. — Faut-il que le voyageur déclare nécessairement l'usage à laquelle dans un autre ? 199.

Des diligences et de l'inscription prescrite à certains voituriers. 194 et suiv.

ERRATA.

Page 14, au n° 44, cinquante, lisez : quarante.

Page 25, note 10, *suggelimus* : Citeau des Officiers, n° 38.

Page 32, note 12, après de Officia, au lieu des romains indiqués, lisez : l. 1, n° 31 ; l. 2, n° 78, 79, 83.

Page 36, note 14, après de Officia / I, lisez : 73.

Page 33, note 5, au lieu de Offic. II, 8, lisez : Offic. II, 38.

Page 43, la note 15 doit correspondre au n° 16, et la note 16 correspond au n° 15.

Page 46, 3^e colonne, ligne 43, au lieu de par son lictor, lisez : par l'lictor.

Page 54, note 3, au lieu de voyez de plus la note 2, lisez : voyez de plus la note précédente.

Page 56, ligne 3, au lieu de petit, lisez : petit.

Page 55, 1^{re} colonne, ligne 3, au lieu de dans un document, lisez : dans un acte ou sentence.



